Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/1769

03. 05. 78

Sachgebiet 2330

Gesetzentwurf

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG)

A. Zielsetzung

Aufgrund der gegenwärtigen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse ist es notwendig, die Bindungen für öffentlich geförderte Wohnungen aufzulockern. Insbesondere sollte es den Eigentümern der geförderten Wohnungen erleichtert werden, sich durch Rückzahlung der öffentlichen Mittel von den Belegungs- und Mietpreisbindungen zu befreien.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf sieht zu diesem Zweck vor, die Bindungen nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel während der zehnjährigen Nachwirkungsfrist nur noch aufrecht zu erhalten, soweit dies zum Schutz bestehender Mietverhältnisse erforderlich ist. Aus den gleichen Gründen soll die Grenze für Kleindarlehen, deren Rückzahlung die sofortige Beendigung der Bindungen bewirkt, erhöht werden. Auch während der Dauer der Bindungen sollen mögliche Erleichterungen vorgenommen werden. Schließlich sollen solche Vorschriften, die sich als unpraktikabel oder als unzureichend erwiesen haben, entsprechend den Erfahrungen der Praxis geändert werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

C. Alternativen

keine

D. Kosten

Bund, Ländern und Gemeinden entstehen durch die Gesetzesänderung keine Kosten, im Gegenteil kann mit Einsparung an Verwaltungsaufwand und mit vorzeitiger Rückzahlung von öffentlichen Mitteln gerechnet werden.

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
14 (33) — 842 01 — Wo 56/78

Bonn, den 3. Mai 1978

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich gemäß Artikel 76 Abs. 3 des Grundgesetzes den vom Bundesrat in seiner 454. Sitzung am 17. Februar 1978 beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG) mit Begründung (Anlage 1) und Vorblatt.

Ich bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau.

Die Auffassung der Bundesregierung zu dem Gesetzentwurf ist in der als Anlage 2 beigefügten Stellungnahme dargelegt.

Schmidt

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 — WoBauÄndG 1978)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes

Das Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1974 (Bundesgesetzbl. I S. 137), geändert durch Gesetz vom 23. März 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 737), wird wie folgt geändert:

1. In § 4 werden Absatz 2 Satz 2, Absatz 3 Sätze 2 und 3 und Absatz 4 Satz 3 gestrichen.

2. § 5 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

   „Maßgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt der Antragstellung; für die Ermittlung des Gesamteinkommens ist § 25 Abs. 2 und 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes anzuwenden."

   b) In Absatz 3 werden Sätze 1 und 2 und in Satz 3 das Wort „auch" gestrichen.

   c) In Absatz 4 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

   „Die Bescheinigung gilt im Geltungsbereich dieses Gesetzes."

3. § 5 a wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird Satz 1 wie folgt gefaßt:

   „Die Landesregierungen werden ermächtigt, für Gebiete, in denen ein erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen besteht, Rechtsverordnungen zu erlassen, die befristet oder unbefristet bestimmen, daß der Verfügungsberechtigte eine frei- oder bezugsfertig werdende Wohnung nur einem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden zum Gebrauch überlassen darf."

   b) In Absatz 1 Satz 3 wird der erste Halbsatz wie folgt gefaßt:

   „Für die Benennung gilt die Vorschrift des § 4 Abs. 3 sinngemäß;".

4. In § 7 werden Absatz 1 Satz 2 und Absatz 3 Satz 2 Halbsatz 2 gestrichen.

5. In § 8 a Absatz 5 Satz 1 werden die Wörter „ihrer Größe, Lage und Ausstattung" ersetzt durch die Wörter „von Lage, Ausstattung und Zuschnitt".

6. § 8 b wird wie folgt geändert:

   a) Absätze 1 bis 6 werden durch folgende Absätze 1 und 2 ersetzt:

   „(1) Wird die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt, dürfen bei der Aufstellung der Wirtschaftlichkeitsberechnung laufende Aufwendungen, insbesondere Zinsen für die Eigenleistungen, auch dann angesetzt werden, wenn sie in einer früheren Wirtschaftlichkeitsberechnung nicht oder nur in geringerer Höhe in Anspruch genommen oder anerkannt worden sind oder wenn auf ihren Ansatz ganz oder teilweise verzichtet worden ist.

   (2) Bei Wohnungen, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem . . . (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) bewilligt werden, kann ein teilweiser Verzicht auf den Ansatz von laufenden Aufwendungen für einen längeren Zeitraum als sechs Jahren, höchstens jedoch für zwanzig Jahre, schriftlich vereinbart werden."

   b) Absatz 7 wird Absatz 3; außerdem werden in Satz 1 das Komma hinter dem Wort „stehen" durch das Wort „und" ersetzt und die Wörter „und die Bewirtschaftung der Gebäude oder Wirtschaftseinheiten durch die Zusammenfassung erleichtert wird" gestrichen.

7. § 9 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird die Zahl „4" durch die Zahl „6" ersetzt und der folgende Satz 2 angefügt: „Satz 1 gilt nicht für Einzahlungen auf Geschäftsanteile bei Wohnungsunternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft oder ähnliche Mitgliedsbeiträge".

   b) Der bisherige Absatz 5 wird Absatz 7; es wird in Satz 1 die Zahl „4" durch die Zahl „6" ersetzt.

c) Es wird folgender neuer Absatz 5 eingefügt:

„(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen monatlichen Einzelmiete nicht übersteigen. Sie ist in monatlichen Raten von höchstens einem Achtel dieser Einzelmiete zu erbringen. Die Sicherheitsleistung ist zugunsten des Mieters zu verzinsen. Der Mieter kann seine Verpflichtung auch damit erfüllen, daß er eine gleichwertige andere Sicherheit erbringt."

d) Der bisherige Absatz 6 wird Absatz 8; es wird in Satz 1 die Zahl „5" durch die Zahl „7" ersetzt.

e) Der bisherige Absatz 7 wird Absatz 6; in Satz 3 werden nach dem Wort „Ausstattungsgegenständen" die Wörter „und über laufenden Betreuungsleistungen" eingefügt.

f) Der bisherige Absatz 8 wird gestrichen.

8. § 14 wird wie folgt geändert:

a) In der Überschrift wird nach dem Wort „Wohnungsvergrößerung" das Wort „, Umbau" angefügt.

b) Es wird folgender neuer Absatz 3 angefügt:

„(3) Wird eine öffentlich geförderte Wohnung durch einen Umbau im Sinne von § 17 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln ausgebaut, so gilt die neugeschaffene Wohnung weiterhin als öffentlich gefördert. Dies gilt nicht, wenn vor dem Umbau die für die Wohnung als Darlehen bewilligten öffentlichen Mittel zurückgezahlt und die für sie als Zuschüsse bewilligten öffentlichen Mittel letztmalig gezahlt worden sind."

9. § 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 2 werden die Worte „, in dem diese Zuschüsse letztmalig gezahlt werden, als öffentlich gefördert" ersetzt durch die Worte „als öffentlich gefördert, in dem der Zeitraum endet, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern".

b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Sind die öffentlichen Mittel für eine Wohnung lediglich als Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder als Zinszuschüsse bewilligt worden, so gilt die Wohnung als öffentlich gefördert bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem Zeitraum, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern. Endet der Zeitraum, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern, durch planmäßige Einstellung oder durch Verzicht auf weitere Auszahlung der Zuschüsse, so gilt die Wohnung abweichend von Satz 1 als öffentlich gefördert,

a) wenn sie bei Ablauf dieses Zeitraumes nicht vermietet ist, bis zu diesem Zeitpunkt

b) wenn sie bei Ablauf dieses Zeitraumes vermietet ist, das Mietverhältnis jedoch vor Ablauf der in Satz 1 bestimmten Frist endet, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses;

§ 16 Abs. 3, 4 und 6 gilt entsprechend. § 17 bleibt unberührt."

c) In Absatz 4 Satz 1 wird das Wort „einheitlich" hinter dem Wort „Mittel" gestrichen und hinter dem Wort „oder" eingefügt.

10. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird am Ende des ersten Satzes angefügt: „(Nachwirkungsfrist)".

b) In Absatz 1 werden die Sätze 2 und 3 durch folgende Sätze ersetzt:

„Werden die öffentlichen Mittel nach Maßgabe des Satzes 1 zurückgezahlt, so gilt abweichend von Satz 1 eine Wohnung als öffentlich gefördert,

a) wenn sie im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermietet ist, bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung,

b) wenn sie im Zeitpunkt der Rückzahlung vermietet ist, das Mietverhältnis jedoch vor Ablauf der Nachwirkungsfrist endet, bis zur Beendigung des Mietverhältnisses,

c) wenn für sie kein höheres öffentliches Baudarlehen als 3 000 Deutsche Mark bewilligt worden war, bis zum Zeitpunkt der Rückzahlung; dabei ist von dem durchschnittlichen Förderungsbetrag für die Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit auszugehen.

Sind die öffentlichen Mittel nach Maßgabe des Satzes 1 abgelöst und ist der hierbei gewährte Schuldnachlaß nachgezahlt worden, so gilt Satz 2 entsprechend mit der Maßgabe, daß an die Stelle des Zeitpunktes der Rückzahlung der Zeitpunkt der Nachzahlung des Schuldnachlasses tritt. § 15 Abs. 1 Satz 2 gilt entsprechend, in den Fällen der Sätze 2 bis 4 jedoch mit der Maßgabe, daß die Wohnung mindestens bis zu dem Ablauf des Zeitraumes als öffentlich ge-

fördert gilt, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern."

c) In Absatz 2 wird das Wort „einheitlich" hinter dem Wort „Mittel" gestrichen und hinter dem Wort „oder" eingefügt.

d) In Absatz 3 wird das Wort „einheitlich" gestrichen.

e) Absatz 4 wird wie folgt gefaßt:

„(4) Absatz 3 gilt entsprechend für Rückzahlungen und Ablösungen bei Eigentumswohnungen, wenn die öffentlichen Mittel für mehrere Wohnungen eines Gebäudes oder einheitlich für Wohnungen mehrerer Gebäude bewilligt worden sind."

f) Folgender neuer Absatz 6 wird angefügt:

„(6) Absatz 1 Satz 2 Buchstaben a und b gilt nicht für Mietwohnungen, die im Geltungsbereich einer Verordnung nach § 5 a liegen."

11. § 18 a wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird das Datum „1. Januar 1960" ersetzt durch das Datum „1. Januar 1963" und es wird folgender Satz 2 angefügt:

„Eine Vereinbarung, nach der eine höhere Verzinsung des öffentlichen Baudarlehens verlangt werden kann, bleibt unberührt."

b) Absatz 2 wird gestrichen.

c) Absatz 3 wird Absatz 2. In dem neuen Absatz 2 werden die Worte „der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates zu bestimmen, daß die Vorschriften des Absatzes 2" ersetzt durch die Worte „die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Vorschriften des Absatzes 1".

d) Absatz 4 wird Absatz 3. In dem neuen Absatz 3 werden die Worte „die Absätze 1 bis 3" ersetzt durch die Worte „die Absätze 1 und 2".

e) Absatz 5 wird Absatz 4. In Satz 2 dieses neuen Absatzes 4 wird die Zahl „3" durch die Zahl „2" ersetzt, und es wird am Satzende der Punkt durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„das gilt nicht, wenn ein von vornherein vereinbarter Zinssatz, bei dem befristet auf eine Zinserhebung verzichtet wurde, vertragsgemäß gefordert wird."

12. § 18 b wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 2 gestrichen.

b) In Absatz 3 wird Satz 2 gestrichen.

13. In § 18 d Abs 1. wird Satz 3 gestrichen; Satz 4 wird Satz 3; die Worte „Absatz 3 und 5" werden ersetzt durch die Worte „Absatz 2 und 4".

14. In § 19 wird folgender Absatz 4 angefügt:

„(4) Dem Bauherrn steht der Erwerber gleich, der vom Bauherrn ein Kaufeigenheim erwirbt, für dessen Bau öffentliche Mittel nicht bewilligt worden sind. Satz 1 gilt für den Erwerber einer Kaufeigentumswohnung entsprechend."

15. § 21 erhält folgende Fassung:

„§ 21

Untermietverhältnisse

(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet wird. Wird nur ein Teil einer öffentlich geförderten Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 keine Anwendung.

(2) Vermietet der Verfügungsberechtigte einen Teil der von ihm genutzten Wohnung, sind die Vorschriften dieses Gesetzes nur anzuwenden, wenn mehr als die Hälfte der Wohnfläche vermietet wird; die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 finden jedoch keine Anwendung.

(3) § 12 Abs. 5 bleibt unberührt."

16. In § 28 erhält Absatz 1 Satz 2 folgende Fassung:

„In der Rechtsverordnung ist vorzusehen, daß

a) in Fällen, in denen die als Darlehen gewährten öffentlichen Mittel nach § 16 vorzeitig zurückgezahlt und durch andere Finanzierungsmittel ersetzt worden sind, die Ersetzung nicht als ein vom Bauherrn zu vertretender Umstand anzusehen ist und für die neuen Finanzierungsmittel keine höhere Verzinsung als 4,5 vom Hundert angesetzt werden darf, solange die Wohnung als öffentlich gefördert gilt;

b) in Fällen, in denen nach § 15 Abs. 2 Satz 2 oder § 16 Abs. 1 Satz 2 nur noch einzelne Wohnungen eines Gebäudes als öffentlich gefördert gelten, die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und die im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zulässigen Ansätze für Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen weiterhin für alle bisher öffentlich geförderten Wohnungen des Gebäudes maßgebend bleiben."

17. In § 32 wird folgender Absatz 2 angefügt:

„(2) § 16 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a und b gilt im Land Berlin nicht für Mietwohnungen; er gilt ferner nicht für Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von als Mietwohnungen geförderten Wohnungen entstanden sind."

Der bisherige Satz 1 wird Absatz 1.

18. In § 34 wird folgender Absatz 7 angefügt:

„(7) Die Vorschriften der §§ 4, 5, 5 a, 7, 8 a, 8 b, 9, 14, 15, 16, 18 a, 18 b, 18 d, 19, 21, 28 und 32 sind vom . . . (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an in der Fassung, die sie durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1978 vom . . . (BGBl. I S. . . .) erhalten haben, mit folgender Maßgabe anzuwenden:

a) Sind vor dem . . . (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) die öffentlichen Mittel zurückgezahlt oder der Schuldnachlaß nachgezahlt worden, so ist, sofern die Wohnung am . . . (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) noch als öffentlich gefördert gilt, § 16 Abs. 1 Satz 2 bis 4 mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Zeitpunktes der Rückzahlung der öffentlichen Mittel oder der Nachzahlung des Schuldnachlasses der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes tritt. Ist vor dem . . . (Zeitpunkt des Inkrafttretens) der Zeitraum abgelaufen, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung von Zuschüssen vermindern, so ist, sofern die Wohnung am . . . (Vortag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) noch als öffentlich gefördert gilt, § 15 Abs. 2 Satz 2 mit der Maßgabe anzuwenden, daß an die Stelle des Ablaufes dieses Zeitraums der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gesetzes tritt.

b) Sind vor dem . . . (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) die öffentlichen Mittel dem Erwerber bewilligt worden, der ein Kaufeigenheim oder eine Kaufeigentumswohnung vom Bauherrn erworben hat, so gelten das Kaufeigenheim oder die Kaufeigentumswohnung vom . . . (Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) als öffentlich gefördert."

Artikel 2

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2673) wird wie folgt geändert:

1. § 6 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

„Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues einschließlich des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen nach den Vorschriften der §§ 25 bis 68 zu verwenden."

b) In Absatz 2wird Buchstabe h wie folgt gefaßt:

„h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen, insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, mit Ausnahme des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."

2. § 24 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Er kann sie auch übernehmen zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen oder zur Förderung des Baues gewerblicher Räume, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."

3. § 25 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Zahl „4 800" durch die Zahl „9 000" ersetzt.

b) An Absatz 1 Satz 4 wird folgender Halbsatz angefügt:

"; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9 000 DM."

c) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

„Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes ohne Ausgleich mit Verlusten."

d) In Absatz 2 Satz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

„wird das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrundegelegt, so sind auch Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber für das laufende Jahr zu erwarten sind."

4. In § 33 wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

„(4 a) Dem Bauherrn steht der Erwerber gleich, der vom Bauherrn ein Kaufeigenheim erwirbt, für dessen Bau öffentliche Mittel nicht bewilligt worden sind. Satz 1 gilt für den Erwerber einer Kaufeigentumswohnung entsprechend."

5. In § 42 Abs. 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

„Für Aufwendungsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 und des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend; das gleiche gilt für Annuitätsdarlehen mit Ausnahme der Tilgungsbeträge, soweit das Annuitätsdarlehen als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurde."

6. In § 45 Abs. 1 erhalten Satz 2 und 3 folgende Fassung:

„Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von Familienheimen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 2 000 Deutsche Mark und für Bauher-

ren mit drei Kindern 5 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 4 000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 1 500 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 3 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 2 500 Deutsche Mark."

7. In § 52 wird Absatz 2 wie folgt gefaßt:

„(2) Bei der Bewilligung öffentlicher Mittel zum Bau von Eigenheimen, Kaufeigenheimen, Kleinsiedlungen, Eigentumswohnungen und Kaufeigentumswohnungen soll sichergestellt werden, daß die Gebäude oder Wohnungen mindestens bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit, längstens aber solange sie als öffentlich gefördert gelten, nicht ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle an Personen veräußert werden, deren Gesamteinkommen die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze übersteigt."

8. In § 55 erhält Absatz 2 folgende Fassung:

„(2) Ist das Kaufeigenheim bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Angehörige eines bestimmten Personenkreises vorbehalten worden, so muß der Bewerber jeweils diesem Personenkreis angehören. § 113 gilt entsprechend."

9. In § 69 Abs. 1 wird das Wort „zwanzig" durch das Wort „fünfunddreißig" ersetzt.

10. In § 87 a Abs. 2 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Der Darlehens- oder Zuschußgeber kann der Zusammenfassung von Wirtschaftseinheiten zustimmen; § 8 b Abs. 3 des Wohnungsbindungsgesetzes gilt entsprechend."

11. In § 88 a wird Absatz 2 wie folgt gefaßt:

„(2) Die Zweckbestimmung nach Absatz 1 ist auf den Zeitraum zu befristen, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern."

12. In § 88 c erhält Absatz 3 folgende Fassung:

„(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich durch die Gewährung der Zuschüsse die laufenden Aufwendungen vermindern. Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88 Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit der Rückzahlung."

13. In § 94 wird Absatz 4 wie folgt gefaßt:

„(4) Die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung fallen bei öffentlich geförderten Wohnungen fort, wenn durch eine Erweiterung der Wohnung die Wohnflächengrenze des § 82 überschritten wird, und zwar von dem Zeitpunkt an, der in einem Feststellungsbescheid der Bewilligungsstelle bezeichnet ist."

14. § 113 erhält folgende Fassung:

„§ 113

Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen

Vorbehalte, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen ausgesprochen worden sind, sind vom ... (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an unwirksam."

Artikel 3

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juli 1976 (Amtsblatt des Saarlandes S. 758) wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 wird Satz 2 wie folgt gefaßt:

   „Die öffentlichen Mittel sind nur zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues einschließlich des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen nach den Vorschriften der §§ 14 bis 33 und des § 52 Abs. 2 zu verwenden."

   b) In Absatz 2 wird Buchstabe h wie folgt gefaßt:

   „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen, insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, mit Ausnahme des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."

2. § 13 Abs. 1 Satz 2 wird wie folgt gefaßt:

„Er kann sie auch übernehmen zur Erleichterung des Erwerbs vorhandener Wohnungen oder zur Förderung des Baues gewerblicher Räume, wenn der Bau der gewerblichen Räume im Zusammenhang mit dem Bau von Wohnungen geboten erscheint."

3. § 14 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 1 Satz 3 wird die Zahl „4 800" durch die Zahl „9 000" ersetzt.

   b) An Absatz 1 Satz 4 wird folgender Halbsatz angefügt:

   "; für Personen, die nicht nur vorübergehend um mindestens 80 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind, erhöht sich die Einkommensgrenze um je 9 000 DM."

   c) Absatz 2 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

   „Jahreseinkommen im Sinne dieses Gesetzes ist die Summe der im vergangenen Kalenderjahr bezogenen Einkünfte im Sinne des § 2 Abs. 1 und 2 des Einkommensteuergesetzes ohne Ausgleich mit Verlusten."

   d) In Absatz 2 Satz 2 wird der Punkt am Satzende durch ein Semikolon ersetzt und folgender Halbsatz angefügt:

   „wird das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrundegelegt, so sind auch Einkünfte anzurechnen, die zwar nicht im letzten Monat bezogen wurden, aber für das laufende Jahr zu erwarten sind."

4. In § 21 a wird folgender Absatz 4 a eingefügt:

   „(4 a) Dem Bauherrn steht der Erwerber gleich, der vom Bauherrn ein Kaufeigenheim erwirbt, für dessen Bau öffentliche Mittel nicht bewilligt worden sind. Satz 1 gilt für den Erwerber einer Kaufeigentumswohnung entsprechend."

5. In § 24 Abs. 1 wird Satz 3 wie folgt gefaßt:

   „Für Aufwendungsdarlehen gelten die Vorschriften des § 51 a Abs. 3 und des § 51 c Abs. 3 entsprechend; das gleiche gilt für Annuitätsdarlehen mit Ausnahme der Tilgungsbeträge, soweit das Annuitätsdarlehen als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurde."

6. In § 27 Abs. 1 erhalten Satz 2 und 3 folgende Fassung:

   „Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von Familienheimen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 2 000 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 5 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 4 000 Deutsche Mark. Das Familienzusatzdarlehen zum Bau von eigengenutzten Eigentumswohnungen beträgt für Bauherren mit zwei Kindern 1 500 Deutsche Mark und für Bauherren mit drei Kindern 3 000 Deutsche Mark; für jedes weitere Kind erhöht es sich um 2 500 Deutsche Mark."

7. In § 34 Abs. 1 wird das Wort „zwanzig" durch das Wort „fünfunddreißig" ersetzt.

8. In § 51 d erhält Absatz 3 folgende Fassung:

   „(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Zeitraumes, für den sich durch die Gewährung der Zuschüsse die laufenden Aufwendungen vermindern. Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfang auf die Auszahlung noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 51 b Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit der Rückzahlung."

9. § 53 a wird wie folgt gefaßt:

   „§ 53 a

   Überleitungsvorschriften für Wohnungen zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen

   Vorbehalte, die bei der Bewilligung öffentlicher Mittel für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen ausgesprochen worden sind, sind vom . . . (Tag des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes) an unwirksam."

Artikel 4

Schlußvorschriften

§ 1

Neubekanntmachung des Wohnungsbindungsgesetzes

Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau wird ermächtigt, das Wohnungsbindungsgesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 2

Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 3

Saar-Klausel

Artikel 1 und 2 gelten nicht im Saarland.

§ 4

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des dritten auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

I. Allgemeiner Teil

Der Gesetzentwurf verfolgt im wesentlichen das Ziel, die Belegungs- und Mietpreisbindungen aufzulockern, die nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem II. Wohnungsbaugesetz für die mit öffentlichen und mit nicht öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen gelten. Diese Lockerung soll in erster Linie darin bestehen, dem Verfügungsberechtigten zu erleichtern, eine Beendigung der Bindung zu erreichen. Ferner sollen die Verpflichtungen des Verfügungsberechtigten während der Dauer der Bindungen gemildert werden; hierzu sollen insbesondere der Vorrang für Minderverdienende und der Vorbehalt für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen aufgehoben werden. Anläßlich dieser gesetzlichen Änderungen sollen außerdem Mängel und Unklarkeiten in der geltenden Gesetzesfassung ausgeräumt und überholte Vorschriften aufgehoben oder den gegenwärtigen Anforderungen angepaßt werden.

Das Schwergewicht des Gesetzentwurfes liegt in der Änderung der Vorschriften, die die vorzeitige Beendigung der Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung regeln. Nach geltendem Recht bestehen die Belegungs- und Mietpreisbindungen grundsätzlich bis zur planmäßigen Tilgung der öffentlichen Mittel, im übrigen entfallen sie nach Ablauf einer zehnjährigen Nachwirkungsfrist nach vorzeitiger und vollständiger Rückzahlung. Eine — durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 eingefügte — Sonderregelung, wonach die Bindungen sofort mit der Rückzahlung enden, gilt für eigengenutzte Wohnungen in Eigenheimen, eigengenutzte Eigentumswohnungen und niedrig geförderte sonstige Wohnungen. Mit dem Gesetzentwurf soll die Sonderregelung für Eigenheime und Eigentumswohnungen erweitert und auf alle Wohnungen, also auch auf Mietwohnungen, ausgedehnt werden. Demgemäß soll die Eigenschaft „öffentlich gefördert" sofort mit der Rückzahlung entfallen, wenn die Wohnung zu diesem Zeitpunkt nicht vermietet ist, anderenfalls nur bis zur Beendigung des Mietverhältnisses fortbestehen, längstens bis zum Ablauf der Nachwirkungsfrist von unverändert zehn Jahren. Außerdem soll die Grenze von Kleindarlehen, deren Rückzahlung bei allen Wohnungen zum sofortigen Wegfall der Bindungen führt, von 1 000 DM auf 3 000 DM erhöht werden.

Mit dem Vorschlag soll die Nachwirkungsfrist wieder auf ihren eigentlichen Zweck beschränkt werden. Diese Frist ist im Wohnungsbindungsgesetz 1965 zunächst mit fünf Jahren eingeführt und durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 auf zehn Jahre verlängert worden, um den Mieter vor den Folgen einer vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu schützen, insbesondere vor Mieterhöhungen. Der Schutz durch die Nachwirkungsfrist ist dagegen nicht erforderlich, wenn oder sobald die Wohnung nicht mehr von einem Mieter bewohnt wird. Aus diesem Grunde wurde mit dem Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 die Sonderregelung für Eigenheime und Eigentumswohnungen eingeführt, die im Zeitpunkt der Rückzahlung eigengenutzt sind. Der gleiche Grund rechtfertigt die Ausdehnung auf alle Wohnungen, die im Zeitpunkt der Rückzahlung nicht vermietet sind, sowie auf die vermieteten Wohnungen von dem Zeitpunkt an, zu dem das Mietverhältnis endet. Der neue Mieter, der nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel die nicht mehr preisgebundene Wohnung bezieht, bedarf nicht mehr eines Schutzes durch die Mietpreisbindung an die Kostenmiete, da er durch das Gesetz zur Regelung der Miethöhe hinreichend vor Mieterhöhungen geschützt ist.

Die Stellung des Mieters einer Sozialwohnung, der die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung bewohnt, wird durch die vorgesehene Regelung nicht gefährdet. Der Fortbestand des Mietverhältnisses ist in ausreichendem Maße durch § 556 a und 564 b BGB gesichert. Die heutigen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse lassen die vorgeschlagene Lockerung zu, insbesondere kann in den meisten Gebieten künftig darauf verzichtet werden, nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel auf einer erneuten Belegung der Sozialwohnung durch Wohnberechtigte zu bestehen. Dagegen ist für Gebiete mit fortbestehendem erhöhten Wohnungsbedarf, die durch eine Rechtsverordnung nach § 5 a WoBindG bestimmt sind, eine Ausnahme vorgesehen, so daß dort auch nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel die Wiederbelegung von Mietwohnungen mit Wohnberechtigten weiterhin geboten bleibt.

Gegenüber der geltenden starren Regelung über die Nachwirkungsfrist ist die vorgeschlagene Regelung flexibler und gibt dem Eigentümer eine größere Verfügungsfreiheit nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel. Sie gestattet die anderweitige Verwendung von Wohnungen, die zur Zeit der Rückzahlung von ihm selbst bewohnt wird oder leerstehen, und ermöglicht bei den übrigen Wohnungen die freie Verfügung, wenn die zur Zeit der Rückzahlung bestehenden Mietverhältnisse vor Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist enden. In Übereinstimmung mit den Zielen, die durch die Ausdehnung des § 7 b Einkommensteuergesetz durch das Gesetz vom 11. Juni 1977 verfolgt werden, unterstützt der Gesetzesvorschlag die Bestrebungen zur Bildung von breit gestreutem Eigentum im Wohnungsbestand. Es erleichtert den Erwerb von Häusern mit öffentlich geförderten Mietwohnungen sowie die Umwandlung von öffentlich geförderten Mietwohnungen in Eigentumswohnungen, die der Erwerber selbst bewohnen will.

Schließlich kann die vorgeschlagene Auflockerung der Bindungen dazu beitragen, den Bestand der So-

zialwohnungen allmählich in marktwirtschaftliche Verhältnisse zu überführen. Da die Belegungs- und Mietpreisbindungen der Sicherung des Förderungszweckes dienen und die Folge der Förderung mit öffentlichen Mitteln sind, wird die Befreiung von den Bindungen dementsprechend davon abhängig gemacht, daß zuvor die öffentlichen Mittel zurückgezahlt werden. An diesem Prinzip des geltenden Rechts hält der Entwurf fest, verringert jedoch das Hemmnis der Nachwirkungsfrist, soweit diese nicht zum Schutz des Mieters erforderlich ist. Die Zahl der Wohnungen, die aufgrund der vorgeschlagenen Regelung in den nächsten Jahren aus den Bindungen ausscheiden werden, kann nicht vorausgeschätzt werden, jedoch wird sie — gemessen am gesamten Bestand — nicht erheblich sein. Der Ersetzung der öffentlichen Mittel durch Mittel des Kapitalmarktes sind aufgrund der erzielbaren Mieterhöhungen Grenzen gesetzt, zumal — wie im geltenden Recht — die Rückzahlung der Mittel für alle Wohnungen eines Gebäudes notwendig ist, um die Befreiung einer einzelnen nicht vermieteten Wohnung zu erreichen. Die Wohnungen der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden zudem im allgemeinen für die Befreiung von den Bindungen nicht in Betracht kommen, da sie unabhängig von den Bindungen nach dem WoBindG ohnehin aufgrund gemeinnützigkeitsrechtlicher Vorschriften an die Kostenmiete gebunden sind.

Die vorgeschlagene Gesetzesänderung bedeutet im Grunde die Rückkehr zu einem Rechtszustand der bereits von 1953 bis 1965, also zur Zeit der Wohnungszwangswirtschaft gegolten hat. Nach den damals geltenden, übereinstimmenden Vorschriften in § 41 I. WoBauG und § 71 II. WoBauG war der Eigentümer nach vorzeitiger Rückzahlung der für ein Mietwohngebäude gewährten öffentlichen Mittel „von den für öffentlich geförderte Wohnungen bestehenden Bindungen freizustellen". Durch die Freistellung wurden die Wohnungen hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung, der Mietpreisbindung und des Mieterschutzes steuerbegünstigten bzw. freifinanzierten Wohnungen gleichgestellt (mit Ausnahme des Verbots der Zweckentfremdung). Der Zeitpunkt, zu dem die Wirkungen der Freistellung eintraten, war wie folgt geregelt:

> „Die Freistellung ist hinsichtlich der Wohnraumbewirtschaftung frühestens nach der ersten Zuteilung der Wohnung wirksam. Die Freistellung ist hinsichtlich der Mietpreisbildung und des Mieterschutzes ohne Auswirkung auf ein Mietverhältnis, das vor der Freistellung begründet worden war."

Hiernach ergab sich die Folge, daß eine Wohnung sofort von Wohnraumbewirtschaftung, Mietpreisbildung und Mieterschutz frei wurde, wenn zur Zeit der Freistellung kein Mietverhältnis mehr bestand, also die Wohnung zur Zeit der Freistellung vom Eigentümer bewohnt wurde oder leer stand.

Für eine zur Zeit der Freistellung vermietete Wohnung trat die Wirkung der Freistellung erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses ein. Aufgrund des Mieterschutzgesetzes, das eine Beendigung des Mietverhältnisses mit einem vertragstreuen Mieter fast nur im Falle des Eigenbedarfs zuließ, konnte es Jahre dauern, bis sich die Freistellung einer vermieteten Wohnung jemals auswirkte. Auch wenn die öffentlichen Mittel für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes zurückgezahlt wurden, traten somit die Wirkungen für die einzelnen Wohnungen des Gebäudes zu unterschiedlichen Zeitpunkten ein. Mit Aufhebung der allgemeinen Wohnungszwangswirtschaft, insbesondere des Mieterschutzgesetzes, entfiel die Möglichkeit, die Wirkung der Rückzahlung der öffentlichen Mittel an den Bestand der einzelnen Mietverhältnisse anzuknüpfen. Deshalb wurde zum Schutz des Mieters die Nachwirkungsfrist von zunächst fünf, jetzt zehn Jahren eingeführt. Diese Regelung ist starrer und in mancher Beziehung strenger als die Regelung zur Zeit der Wohnraumbewirtschaftung. Nachdem durch §§ 556 a und 564 b BGB ein Bestandsschutz wie nach dem früheren Mieterschutzgesetz eingeführt ist, kann auch wieder an die frühere Regelung über die Auswirkung der vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel angeknüpft werden.

II. Zu den einzelnen Vorschriften

Zu Artikel 1

(Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 4 WoBindG)

Durch die Streichung von Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Sätze 2 und 3 soll der Vorrang für Minderverdienende aufgehoben werden, wonach die vor dem 1. Januar 1966 geförderten Wohnungen für diejenigen Wohnungsuchenden bestimmt sind, deren Einkommen die Einkommensgrenze nach § 25 Abs. 1 II. WoBauG um mindestens 20 v. H. unterschreitet. Es ist zwar theoretisch richtig, die preisgünstigeren Wohnungen Wohnungsuchenden mit niedrigem Einkommen vorzubehalten, jedoch läßt sich dieses Ziel in der Praxis durch den pauschalen Vorbehalt bei allen älteren Wohnungen nicht, jedenfalls nicht mit vertretbarem Verwaltungsaufwand erreichen. Die älteren, vor dem 1. Januar 1966 geförderten Wohnungen sind — insbesondere nach einer Modernisierung — nicht stets mietpreisgünstiger als neuere Sozialwohnungen. Vor allem sind sie nach Größe und Ausstattung für Minderverdienende nicht geeigneter als andere Wohnungen. Zu den Minderverdienenden gehören hauptsächlich Rentner, Witwen und kinderreiche Familien, die häufig die älteren Wohnungen wegen der Ausstattung nur mit Ofenheizung oder wegen der für größere Familien unzureichenden Größe ablehnen. Die minderverdienenden Wohnungsuchenden bevorzugen eine ihnen nach Ausstattung und Größe zusagende Wohnung und nehmen die höhere Miete neuerer Sozialwohnungen mit Rücksicht auf das Wohngeld in Kauf. Nach den Erfahrungen der Praxis müssen die Verfügungsberechtigten und die zuständigen Behörden daher bei der Vermietung der älteren Wohnungen häufig arbeits- und zeitaufwendige Ermittlungen anstellen, um Minderverdienende festzustellen, die

an der angebotenen älteren Wohnung interessiert sind. Trotz dieser Bemühungen muß durchschnittlich etwa bei der Hälfte der angebotenen Wohnungen gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 gestattet werden, die Wohnung einem anderen, nicht minderverdienenden Wohnungsuchenden zu überlassen. Anstelle des pauschalen Vorrangs kann den berechtigten Wohnungswünschen von Minderverdienenden besser individuell durch Ausübung von Besetzungsrechten entsprochen werden, die aufgrund von Vereinbarungen im Darlehensvertrag über die öffentlichen Mittel (§ 27), aufgrund der Mitförderung von Gemeinden (§ 4 Abs. 4 Satz 1) oder aufgrund einer Verordnung nach § 5 a bestehen.

Mit der Streichung von Absatz 4 Satz 3 sollen Besetzungsrechte aufgehoben werden, die ausschließlich auf einer Verpflichtung des Verfügungsberechtigten gegenüber der Wohnungsbehörde im Sinne des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes beruhen. Diese Besetzungsrechte haben keine große Bedeutung, weil in der Praxis Besetzungsrechte meist durch Auflage im Bewilligungsbescheid oder durch Vereinbarung im Darlehensvertrag begründet worden sind. Jedenfalls ist es unangemessen, diese gegenüber der Wohnungsbehörde eingeräumten Besetzungsrechte nach so langer Zeit noch weiter aufrechtzuerhalten. Diese Verpflichtungen stammen noch aus der Zeit der Wohnraumbewirtschaftung, die — örtlich unterschiedlich — in den Jahren 1960 bis im wesentlichen 1965 aufgehoben wurde. Die Besetzungsrechte bestehen somit seit mehr als zehn, meist mehr als 20 Jahren. Soweit im übrigen örtlich wegen eines erhöhten Wohnungsbedarfes die Notwendigkeit von Besetzungsrechten bei derartigen Wohnungen fortbesteht, können diese durch eine Verordnung nach § 5 a begründet werden.

Zu Nummer 2 (§ 5 WoBindG)

Durch die Neufassung von Absatz 1 Satz 3 soll klargestellt werden, daß der Zeitpunkt der Antragstellung maßgeblich für die Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Wohnberechtigungsbescheinigung ist. Die Ausstellung der Bescheinigung und ihr Inhalt richten sich somit danach, ob im Zeitpunkt der Antragstellung alle gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind, insbesondere die Einhaltung der Einkommensgrenze, die Zugehörigkeit zu einem besonders begünstigten Personenkreis (z. B. junge Ehepaare) und die Zahl der zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen. Wie sich aus der Verweisung in dem unverändert gebliebenen Halbsatz 2 ergibt, ist bei der Ermittlung des Gesamteinkommens der Zeitpunkt der Antragstellung der maßgebende Bezugspunkt, von dem aus festzustellen ist, welches Jahr das vergangene oder das laufende Kalenderjahr im Sinne der Vorschrift des § 25 Abs. 2 und 3 II. WoBauG ist. Der Zeitpunkt der Antragstellung ist auch dann maßgeblich, wenn der Antragsteller eine öffentlich geförderte Wohnung ohne die notwendige Wohnberechtigungsbescheinigung oder Benutzungsgenehmigung bereits bezogen hat und erst nachträglich den Antrag stellt. Es ist angemessen und auch bei ähnlichen Entscheidungen (z. B. auf Bewilligung von Familienzusatzdarlehen in § 45 Abs. 2 II. WoBauG) üblich, den Zeitpunkt der Antragstellung als maßgeblichen Zeitpunkt festzulegen. Haben sich die Verhältnisse zugunsten des Antragstellers geändert, so kann der Antragsteller ihre Berücksichtigung allerdings dadurch erreichen, daß er einen neuen Antrag stellt.

Die Streichungen und Änderungen in Absatz 3 sind Folgeänderungen der Aufhebung des Vorrangs für Minderverdienende in § 4.

Durch die Änderung in Absatz 4 Satz 2 wird die Einschränkung gestrichen, wonach eine Wohnberechtigungsbescheinigung im Land Berlin, in der Freien und Hansestadt Hamburg, in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München nur gilt, wenn sie von der dort zuständigen Stelle ausgestellt ist. Diese Beschränkung des Geltungsbereiches ist entbehrlich, weil in den genannten Gebieten Besetzungsrechte aufgrund von Verordnungen nach § 5 a bestehen und dadurch die Vermietung einer Sozialwohnung gegen Übergabe einer Wohnberechtigungsbescheinigung ohnehin ausgeschlossen ist.

Zu Nummer 3 (§ 5 a WoBindG)

Mit der Neufassung von Absatz 1 Satz 1 soll klargestellt werden, daß die Ermächtigung nicht auf einen insgesamt bestehenden erhöhten Wohnungsbedarf abstellen will. Die Möglichkeit, eine Rechtsverordnung zu erlassen, nach der öffentlich geförderte Wohnungen nur dem von der zuständigen Stelle benannten Wohnungssuchenden überlassen werden dürfen, soll vielmehr dann gegeben sein, wenn zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit preisgünstigen Wohnungen ein erhöhter Bedarf an öffentlich geförderten Wohnungen besteht. Dies ist unabhängig davon, ob ein Bedarf an nicht öffentlich geförderten Wohnungen festgestellt werden kann. In einem Gebiet werden öffentlich geförderte Wohnungen benötigt, solange die zuständige Stelle noch Wohnungssuchende registriert hat, die vordringlich mit Wohnraum zu versorgen sind.

Die Änderung unter Buchstabe b ist eine Folge der Streichung des § 4 Abs. 2 Satz 2 (vgl. Artikel 1 Nr. 1).

Zu Nummer 4 (§ 7 WoBindG)

Durch die vorgeschlagene Streichung wird die Möglichkeit einer generellen Freistellung von Wohnungen bestimmter Art oder für bestimmte Gebiete, die in einem amtlichen Verkündungsblatt für eine unbestimmte Anzahl von Wohnungen ausgesprochen werden kann, beseitigt. Diese generelle Freistellung ist entbehrlich, weil der Verfügungsberechtigte nach dem Gesetzentwurf zu § 16 sich durch Rückzahlung öffentlicher Mittel von der Bindung kurzfristig befreien kann und sodann bei der erneuten Belegung in der Auswahl des Mieters frei ist. Die generelle Freistellung steht darüber hinaus im Widerspruch zu dem Prinzip der vorzeitigen Befreiung nach § 16, wonach diese die Rückzahlung der öffentlichen Mittel voraussetzt.

Zu Nummer 5 (§ 8 a WoBindG)

Die Einzelmieten für einzelne Wohnungen eines Gebäudes werden gebildet, indem die gemäß Absatz 1 je Quadratmeter Wohnfläche berechnete Durchschnittsmiete mit der Zahl der Quadratmeter Wohnfläche der einzelnen Wohnungen vervielfältigt wird, und zwar mit Zu- und Abschlägen je nach dem unterschiedlichen Wohnwert der einzelnen Wohnungen des Gebäudes. Da somit die Größe der einzelnen Wohnungen ohnehin der Berechnung der Wohnfläche zugrunde gelegt wird, ist die gegenwärtige Gesetzesfassung ungenau, die die Größe der Wohnung als Merkmal des Wohnwertes behandelt. Genauer ist dagegen die Fassung in § 3 Abs. 3 Neubaumietenverordnung 1970, die statt dessen vom Zuschnitt der Wohnung spricht. Diese Fassung wird deshalb in das WoBindG übernommen.

Zu Nummer 6 (§ 8 b WoBindG)

Die bedeutendste Änderung enthält der vorgeschlagene Absatz 2. Nach geltender Rechtslage sind Verzichte auf den Ansatz von laufenden Aufwendungen in der der Bewilligung der öffentlichen Mittel zugrunde gelegten Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Absatz 3 Satz 1 nur für sechs Jahre ab Bezugsfertigkeit verbindlich und können nach Absatz 5 auch nicht für eine längere Zeit wirksam vereinbart werden. Trotz eines Verzichtes sind also nach Ablauf von sechs Jahren Mieterhöhungen preisrechtlich zulässig, die den ohnehin kosten- und subventionsbedingten Mietanstieg zusätzlich verschärfen. Das Verbot längerfristiger Verzichtsvereinbarungen behindert damit anläßlich der Wohnungsbauförderung eine langfristige Festlegung der Mietenentwicklung. Bei der gegenwärtigen wohnungswirtschaftlichen Lage ist dieses Verbot auch nicht zum Schutz der Bauherren erforderlich, da es keinen wirtschaftlichen Zwang zur Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln gibt. Manche Gruppen von Bauherren sehen jedoch aufgrund ihrer gesamten Kalkulation die Gewährung öffentlicher Mittel auch dann als einen erheblichen Vorteil an, wenn sie in beschränktem Umfang auf den Ansatz laufender Aufwendungen, insbesondere die Ausschöpfung der Höchstsätze für die Eigenkapitalverzinsung, verzichten. In solchen Fällen besteht kein Anlaß, dem Bauherrn nach Ablauf von sechs Jahren den Ansatz der laufenden Aufwendungen zu ermöglichen, auf die er ausdrücklich verzichtet hat. Für die Vereinbarung ist die Schriftform vorgesehen, damit Bauherr und Bewilligungsbehörde veranlaßt werden zu prüfen, ob der Verzicht auch auf längere Dauer wirtschaftlich tragbar ist. Im übrigen sollten längerfristige Verzichtsvereinbarungen um so mehr zugelassen werden, weil wirtschaftlich das gleiche Ergebnis auch gegenwärtig durch den Verzicht auf den Ansatz von Gesamtkosten erreicht werden kann, der unwiderruflich ist.

Außerdem wird die unübersichtliche, nach Zeitpunkten gestaffelte Regelung in den Absätzen 1 bis 4 und 6 ohne inhaltliche Änderung übersichtlich im neuen Absatz 1 zusammengefaßt. Die bisherigen Differenzierungen über den Zeitpunkt des Wegfalls von Verzichten sind ab 1. Januar 1978 gegenstandslos, weil dann von dem spätesten Stichtag an, dem in Absatz 2 Halbsatz 2 erwähnten 1. Januar 1972, sechs Jahre vergangen sind.

Durch die Änderung des Absatzes 3 (bisher Absatzes 7) soll die nachträgliche Zusammenfassung von Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten zu einer Wirtschaftseinheit weiter erleichtert werden. Die Zusammenfassung soll damit auch zugelassen werden können, wenn im Einzelfall eine Erleichterung der Bewirtschaftung nicht nachgewiesen werden kann. Die Zusammenfassung zu einer Wirtschaftseinheit soll in größerem Maße ermöglicht werden, um zur Entzerrung der Mieten der Sozialwohnungen beizutragen.

Zu Nummer 7 (§ 9 WoBindG)

In der Praxis besteht ein Bedürfnis dafür, daß der Vermieter eine Mietkaution zur Sicherung etwaiger Ansprüche gegen den Mieter aus Schäden in der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen fordern darf. Die diesbezügliche Regelung in § 10 Abs. 2 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) ist nicht befriedigend, weil Zweifel an ihrer Ermächtigungsgrundlage bestehen und die Grenzen für die Vereinbarung einer Kaution zu eng gezogen sind. Mit dem Vorschlag für den neuen Absatz 5 soll die Zulässigkeit von Sicherheitsleistungen daher gesetzlich geregelt und dem Umfang nach erweitert werden. Aus § 10 Abs. 2 NMV wird die Art der durch Kaution zu sichernden Ansprüche, die Höhe der Sicherheitsleistung von drei Monatsmieten und die Verzinsung der Kaution zugunsten des Mieters übernommen. Abweichend von der Neubaumietenverordnung 1970 wird zugelassen, daß die Kaution nicht erst nach Ablauf von zwei Jahren erbracht wird, sondern in Raten gleich vom Beginn des Mietverhältnisses an, und zwar in einer solchen Höhe, daß die drei Monatsmieten nach zweijähriger Mietzeit angesammelt sind. Dagegen kann nicht gestattet werden, daß die gesamte Sicherheitsleistung schon bei Beginn des Mietverhältnisses erbracht wird. Der Mieter würde dadurch überfordert werden, zumal mit dem Wohnungswechsel ohnehin beträchtliche Ausgaben verbunden sind. Um die Verwertbarkeit der Sicherheitsleistung zu erhöhen, wird ferner darauf verzichtet, daß die Befugnis des Mieters zur Mitverfügung erforderlich ist.

Absatz 6 (bisher Absatz 7) wird insofern geändert, als die zuständige Stelle künftig auch die Vereinbarung über laufende Betreuungsleistungen genehmigen kann. Diese Ergänzung ist insbesondere wegen der bisherigen und künftigen konzentrierten Förderung von Altenwohnungen notwendig. Altenwohnungen unterscheiden sich von sonstigen Mietwohnungen nicht nur durch eine altersgerechte Lage, Ausstattung und Größe der Wohnung, sondern insbesondere durch das Angebot laufender Betreuungsleistungen. Diese sollen den Bewohnern möglichst lange eine selbständige Haushaltsführung in ihrer eigenen Wohnung ermöglichen.

Die übrigen Änderungen des § 9 sind überwiegend redaktioneller Art. Sie sollen die Vorschriften übersichtlicher gliedern. In den Geltungsbereich des neuen Absatzes 7 (bisher Absatz 5) wird nun zusätz-

lich noch Absatz 6 (bisher Absatz 7) einbezogen, um dem Mieter einen Anspruch auf Erstattung der nach Absatz 6 (bisher Absatz 7) unzulässigen Leistungen einzuräumen.

Zu Nummer 8 (§ 14 WoBindG)

Die vorgeschlagene Einfügung des Absatzes 3 wird durch das zunehmende Bestreben nach umfassenden Modernisierungen erforderlich, das inzwischen auch die älteren öffentlich geförderten Wohnungen erfaßt. Folgende Rechtslage liegt zugrunde:

Nach § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG wird Wohnraum in der Form des Ausbaues eines bestehenden Gebäudes auch dann neu geschaffen, wenn Wohnräume, die infolge Änderung der Wohngewohnheiten nicht mehr für Wohnzwecke geeignet sind, zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten unter wesentlichem Bauaufwand umgebaut werden. Nach Durchführung der Umbauarbeiten gilt daher die betroffene Wohnung als neugeschaffener Wohnraum. Aufgrund dieser gesetzlichen Fiktion besteht die bisherige Wohnung von diesem Zeitpunkt an nicht mehr; sie ist vielmehr in der neugeschaffenen Wohnung aufgegangen. War diese Wohnung öffentlich gefördert, so erlischt durch den Umbau auch ihre Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung. Hierfür ist es unerheblich, ob die öffentlichen Mittel zurückgezahlt sind oder nicht; obwohl die Eigenschaft „öffentlich gefördert" durch den Umbau entfällt, verbleiben dem Verfügungsberechtigten die öffentlichen Mittel. Der Rechtscharakter der neu geschaffenen Wohnung (z. B. als freifinanziert, steuerbegünstigt oder öffentlich gefördert) beurteilt sich danach, ob und gegebenenfalls welche Förderung für den Umbau in Anspruch genommen wurde.

Diese Rechtslage führt zu unbefriedigenden Ergebnissen. Werden die öffentlichen Mittel anläßlich eines freifinanzierten Umbaues nicht zurückgezahlt, ist es unbefriedigend, daß dem Bauherrn die öffentlichen Mittel weiterhin zur Verfügung stehen, jedoch die Weitergabe der Subvention an den Mieter durch eine Mietpreisbindung nicht gesichert ist. Dieses Ergebnis kann im allgemeinen verhindert werden, weil in den Darlehensverträgen über die öffentlichen Mittel üblicherweise vereinbart ist, daß wesentliche bauliche Änderungen der geförderten Wohnungen der Zustimmung der Bewilligungsbehörde bedürfen. Aufgrund einer derartigen Vereinbarung kann entweder die Zustimmung versagt und damit der Umbau verhindert oder die Rückzahlung der öffentlichen Mittel durch Kündigung wegen Vertragsverstoßes erreicht werden, wenn der Umbau ohne Zustimmung vorgenommen wurde. Auch diese Lösung ist jedoch nicht immer befriedigend. Nach § 3 Abs. 5 Wohnungsmodernisierungsgesetz stellt der Umbau im Sinne von § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG eine Modernisierung dar, die mit den Mitteln zur Förderung der Modernisierung gefördert werden kann. Da diese Mittel aber keine öffentlichen Mittel im Sinne des II. WoBauG sind, verhindert diese Förderung nicht, daß öffentlich geförderte Wohnungen durch einen Umbau ihre Eigenschaft „öffentlich gefördert" verlieren. Wenn also der Umbau mit Modernisierungsförderungsmitteln gefördert und aufgrund des Darlehensvertrages die Rückzahlung der öffentlichen Mittel verlangt wird, erschwert diese Rückzahlung die Finanzierung des Umbaues und schwächt den Effekt der Förderung mit Modernisierungsmitteln ab.

Um dieses unbefriedigende Ergebnis zu verhindern, soll durch die vorgeschlagene Ergänzung des § 14 bewirkt werden, daß bei einem Umbau einer öffentlich geförderten Wohnung die neugeschaffene Wohnung als öffentlich gefördert gilt und den Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegt. Als Erleichterung für den Umbau erübrigt sich damit die Rückzahlung der öffentlichen Mittel, insbesondere wenn der Umbau mit Modernisierungsförderungsmitteln gefördert wird. Durch die vorgeschlagene Regelung soll jedoch die jetzige Rechtslage für solche Bauherren nicht verschlechtert werden, die nach einem Umbau nicht mehr den Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen wollen. Deshalb sieht Satz 2 vor, daß die jetzige Rechtslage — also der Untergang der Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei einem Umbau — fortbesteht, wenn vor dem Umbau die bisherige Subvention aus öffentlichen Mitteln durch Rückzahlung von Darlehen und Verzicht auf Zuschüsse beendet wird.

Die Änderung der Überschrift ist eine Folge der Anfügung eines Absatzes 3.

Zu Nummer 9 (§ 15 WoBindG)

Durch die vorgesehene Änderung in Absatz 2 werden die Wohnungen, für die ausschließlich Zuschüsse zur Deckung der laufenden Aufwendungen oder Zinszuschüsse bewilligt worden sind, hinsichtlich des Wegfalls der Eigenschaft „öffentlich gefördert" denjenigen Wohnungen gleichgestellt, für die öffentliche Mittel als Darlehen bewilligt wurden. Auf den Allgemeinen Teil der Begründung und die Begründung zu § 16 wird verwiesen.

Abweichend vom bisherigen Rechtszustand wird nicht mehr auf den Zeitpunkt der letztmaligen Zahlung der Zuschüsse abgestellt, sondern auf den Ablauf des Zeitraumes, für den sich die laufenden Aufwendungen vertragsgemäß durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern. In gleicher Weise ist der Endtermin für die im Zweiten Förderungsweg geförderten Wohnungen in § 88 a Abs. 2 II. WoBauG und für die mit Modernisierungsförderungsmitteln modernisierten Wohnungen in § 14 Abs. 4 Wohnungsmodernisierungsgesetz bestimmt. Die Anknüpfung an diesen Zeitpunkt auch bei den öffentlich geförderten Wohnungen soll dazu dienen, bei allen Arten der Förderung mit Aufwendungszuschüssen den Endtermin der jeweiligen Bindungen übereinstimmend zu regeln. Außerdem ist die Anknüpfung an diesen Zeitpunkt sachgerechter. Die laufenden Zuschüsse werden nur zweimal jährlich zu vereinbarten Stichtagen ausgezahlt, während der Zeitraum von sechs Monaten, für den die einzelne Rate des Aufwendungszuschusses bestimmt ist, von dem Datum der Fertigstellung der Wohnung abhängt. Aus diesem Grunde kann die gegenwärtige Fassung des § 15 Abs. 2 Satz 1 Buchstabe b dazu führen, daß die Eigenschaft „öffentlich gefördert" entfällt, obwohl dem Eigentümer mit der letztmaligen Auszahlung

noch Aufwendungszuschüsse für die Zukunft, längstens für knapp sechs Monate, gewährt werden. Die gegenwärtige Fassung kann auch bewirken, daß durch den Verzicht auf weitere Auszahlung von Zuschüssen die Eigenschaft „öffentlich gefördert" sogar rückwirkend, nämlich zum Stichtag der letztmaligen Zahlung, entfällt. Diese Nachteile werden vermieden, wenn auf den Ablauf des Zeitraumes abgestellt wird, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Zuschüsse vermindern. Die Wahl dieses Zeitpunktes ist auch von Vorteil für den Eigentümer, weil er diesen Zeitpunkt bei seinem Verzicht selbst bestimmen kann.

Die Änderung in Absatz 1 Satz 2 ist eine Folge der Änderung des Absatzes 2.

Durch die Änderung in Absatz 4 soll eine Ungenauigkeit beseitigt werden, die häufig Anlaß zu Mißverständnissen gibt. Das Wort „einheitlich" bezieht sich nach Sinn und Entstehungsgeschichte der Vorschrift nur auf die zweite Alternative dieses Satzteils und will zum Ausdruck bringen, daß die in mehreren Gebäuden geförderten Wohnungen eine Wirtschaftseinheit bilden. Sind jedoch mehrere Wohnungen eines Gebäudes mit öffentlichen Mitteln, wenn auch durch mehrere Bewilligungsbescheide, gefördert worden, so kommt es für die Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" darauf an, daß die für sämtliche Wohnungen des Gebäudes bewilligten Mittel zurückgezahlt bzw. nicht mehr gewährt werden. Dies wird durch die Änderung klargestellt.

Zu Nummer 10 (§ 16 WoBindG)

Die Änderung des § 16 enthält die wichtigste Regelung des Gesetzentwurfes, deren Gründe im Allgemeinen Teil der Begründung bereits dargelegt sind.

Die bisherige Sonderregelung in § 16 Abs. 1 Satz 2 Buchstaben a und b für Wohnungen in Eigenheimen und für Eigentumswohnungen wird jetzt auf alle Wohnungen ausgedehnt. Die Ausdehnung betrifft vor allem die Mietwohnungen, ferner auch solche Eigentumswohnungen, die durch die Umwandlung von Mietwohnungen entstanden sind (sog. „gekorene" Eigentumswohnungen). Nach Buchstabe b des § 16 Abs. 1 Satz 2 sind diese Eigentumswohnungen von den Vorteilen der Sonderregelung ausgeschlossen, ihre Befreiung von den Bindungen ist darüber hinaus noch durch § 16 Abs. 4 erschwert. Danach können für einzelne Eigentumswohnungen eines Gebäudes die auf sie entfallenden öffentlichen Mittel zurückgezahlt oder abgelöst werden und damit die Bindungen sofort oder nach Ablauf der Nachwirkungsfrist zum Erlöschen gebracht werden. Dies gilt aber nur für „geborene" Eigentumswohnungen, wenn also die öffentlichen Mittel schon im Bewilligungsbescheid ausdrücklich für Eigentumswohnungen bestimmt sind. Die durch Umwandlung von Mietwohnungen entstandenen „gekorenen" Eigentumswohnungen sind hiernach ausgeschlossen: Nach jetziger Rechtslage müssen alle Wohnungseigentümer die öffentlichen Mittel zurückzahlen, um überhaupt die 10jährige Nachwirkungsfrist in Lauf zu setzen und nach deren Ablauf die Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" zu erreichen. Durch die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 4 und die Ausdehnung in Absatz 1 Satz 2 Buchstaben a und b sollen diese Hemmnisse beseitigt und die „gekorenen" Eigentumswohnungen den „geborenen" Eigentumswohnungen gleichgestellt werden.

Entsprechend dem Schutzzweck der Nachwirkungsfrist tritt die sofortige Beendigung der Bindungen bei der Rückzahlung nur ein, wenn die Wohnung zu diesem Zeitpunkt nicht vermietet ist. Hierunter ist die Gebrauchsüberlassung durch den Verfügungsberechtigten an andere Personen einschließlich seiner Angehörigen aufgrund eines Mietverhältnisses oder eines anderen Schuldverhältnisses (§ 19 Abs. 2 WoBindG) zu verstehen. Die sofortige Befreiung tritt also — wie nach geltendem Recht bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen — ein, wenn die Wohnung bei der Rückzahlung eigengenutzt ist, also vom Eigentümer oder einem sonstigen Verfügungsberechtigten bewohnt wird, der aufgrund eines dinglichen Rechts zum Besitz berechtigt ist (z. B.: Erbbauberechtigter, Nießbraucher, Inhaber eines Wohnrechts nach § 1093 BGB). Nach dem Gesetzentwurf tritt die sofortige Befreiung ferner ein, wenn die Wohnung zur Zeit der Rückzahlung unvermietet leersteht oder zu anderen als Wohnzwecken — auch mietweise — benutzt wird.

Durch die Änderung in Buchstabe c des Absatzes 1 Satz 2 soll der Betrag der Kleindarlehen von 1 000 DM auf 3 000 DM erhöht werden, deren Rückzahlung bei allen Arten von Wohnungen die sofortige Befreiung von den Bindungen bewirkt. Durch die Erhöhung des Darlehensbetrages sollen die Wohnungen erfaßt werden, die durch Wiederherstellung von kriegsbeschädigten Gebäuden vor allem in den Jahren 1948 bis 1952 geschaffen wurden. Diese Wohnungen sind nach Bausubstanz, Zuschnitt und Ausstattung Altbauwohnungen. Die Gebäude waren häufig nur in geringem Maße beschädigt, jedoch hat die Beseitigung der Kriegsschäden bei Inanspruchnahme der öffentlichen Mittel zur Folge, daß die Wohnungen als neu geschaffen gelten und neuen Sozialwohnungen gleichstehen. Dies erklärt sich dadurch, daß der Begriff des Neuschaffens von Wohnraum durch Wiederherstellung in § 16 Abs. 2 und 3 II. WoBauG weit gefaßt und von Rechtsprechung und Praxis auch weit ausgelegt worden ist. Die weite Ausdehnung war zwar zum Vorteil der Eigentümer, die zur Wiederherstellung öffentliche Mittel und Steuervergünstigungen erhielten oder — sofern diese Vergünstigungen nicht in Anspruch genommen wurden — alsbald von der Wohnraumbewirtschaftung und dem Mieterschutz wie bei freifinanzierten Wohnungen befreit wurden. Bei den mit öffentlichen Baudarlehen wiederhergestellten Wohnungen sind die Eigentümer nach über 25 Jahren häufig nicht oder nur mit großer Mühe davon zu überzeugen, daß es sich bei den wiederhergestellten Altbauwohnungen im Rechtssinn um Neubauwohnungen handelt und diese den gleichen Belegungs- und Mietpreisbindungen unterliegen wie die mit wesentlich höheren öffentlichen Mitteln geförderten neueren Sozialwohnungen.

Auch für die zum Vollzug des WoBindG zuständigen Behörden wird die vorgeschlagene Erhöhung eine

große Erleichterung bewirken, weil die Aktenunterlagen über die wiederhergestellten Wohnungen entsprechend den Zeitumständen der Jahre 1948 bis 1952 vielfach sehr unzureichend sind. Oft bestehen Unklarheiten und Beweisschwierigkeiten, ob die geförderten Wohnungen durch Wiederherstellung neu geschaffen oder lediglich instandgesetzt worden sind und daher als Altbauwohnungen nicht gebunden sind. Auch die Errechnung der Kostenmiete ist aufgrund der unzureichenden Kostenaufstellungen schwierig. Häufig ergeben sich unangemessen niedrige Mieten, weil früher bei der Wiederherstellung nicht alle Kosten erfaßt wurden und der Restwert der beschädigten Gebäude sehr niedrig angesetzt wurde. Schließlich wird es für die Darlehensverwaltung eine große Vereinfachung bedeuten, wenn die Restbeträge der Kleindarlehen vorzeitig zurückgezahlt werden. Dies gilt vor allem aus folgendem Grund: Als Folge von § 27 I. WoBauG ist in den Darlehensverträgen üblicherweise vereinbart worden, daß nach planmäßiger Tilgung von Vorbelastungen die frei gewordenen Kapitalkosten zur verstärkten Verzinsung und Tilgung des öffentlichen Baudarlehens zu verwenden sind. Die planmäßige Tilgung von erststelligen Hypotheken wird bei den in den Jahren 1948 bis 1952 geförderten Wohnungen in den nächsten Jahren auslaufen. Die dann frei werdenden Kapitalkosten sind — da die Zinsen bereits angehoben sind — sodann in vollem Umfang zur verstärkten Tilgung des öffentlichen Baudarlehens heranzuziehen und führen wegen der geringen Restbeträge innerhalb von drei bis fünf Jahren zur vollständigen Tilgung. Die Wohnungen werden somit aufgrund planmäßiger Tilgung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 WoBindG in den Jahren 1978 bis 1985 ohnehin die Eigenschaft als Sozialwohnungen verlieren. Unter diesen Umständen sollte durch den Verzicht auf die Nachwirkungsfrist die vorzeitige Rückzahlung der Restbeträge angeregt werden und den darlehensverwaltenden Stellen erspart werden, nach der Tilgung der Vorbelastungen neue Zins- und Tilgungspläne aufzustellen.

Die durch Wiederherstellung geschaffenen Wohnungen lassen sich von den durch Wiederaufbau und Neubau geschaffenen Wohnungen nicht nach Art und Ausmaß der durchgeführten Wiederherstellungsarbeiten abgrenzen. Die hierfür notwendigen Feststellungen sind früher nicht immer getroffen worden, weil die Unterscheidung zwischen Wiederherstellung einerseits und Wiederaufbau andererseits keine wesentliche Rolle gespielt hat; die damals unterbliebenen Feststellungen lassen sich heute nicht mehr nachholen. Als Hilfsmittel zur Abgrenzung der durch Wiederherstellung geschaffenen Wohnungen kann deshalb nur die Höhe der Baudarlehen herangezogen werden, da die Darlehen zur Wiederherstellung im allgemeinen niedriger als diejenigen zum Wiederaufbau und zum Neubau waren. Auf diese Weise können allerdings die durch Wiederherstellung geschaffenen Wohnungen nicht genau definiert werden, vor allem weil die Darlehenssätze in den einzelnen Ländern unterschiedlich und ferner nach der Größe der Wohnungen gestaffelt waren. So kann es vorkommen, daß ein Darlehen für eine kleinere wiederaufgebaute Wohnung unter dem festgelegten Grenzbetrag der Kleindarlehen liegt, jedoch ein Darlehen für eine größere wiederhergestellte Wohnung über dem Grenzbetrag. Als Grenzbetrag der Kleindarlehen kann deshalb nur ein durchschnittlicher Betrag gewählt werden, der im wesentlichen die wiederhergestellten Wohnungen erfaßt.

Die Sätze 3 und 4 des Absatzes 1 entsprechen dem geltenden Recht. Bei den Wohnungen, für die neben Darlehen auch laufende Zuschüsse bewilligt wurden, wird in Satz 4 der Endtermin allerdings nicht mehr nach dem Zeitpunkt der letztmaligen Zahlung der Zuschüsse bestimmt, sondern wie in § 15 Abs. 1 Satz 2 und Absatz 2 nach dem Ablauf des Zeitraumes bemessen, für den sich die laufenden Aufwendungen durch die Gewährung der Zuschüsse vermindern. Auf die Begründung zu § 15 wird Bezug genommen.

Durch die weiteren Änderungen in den Absätzen 2, 3 und 4 wird die ungenaue Stellung des Wortes „einheitlich" berichtigt. Auch insoweit wird auf die Begründung zu § 15 verwiesen.

Durch den angeführten Absatz 6 werden von den Möglichkeiten nach Absatz 1 Satz 2 Buchstaben a und b zur vorzeitigen Befreiung von den Bindungen solche Mietwohnungen ausgenommen, die im Geltungsbereich einer Verordnung nach § 5 a, also in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf liegen. Diese Einschränkung ist — wie bereits im Allgemeinen Teil der Begründung dargelegt — mit Rücksicht auf die wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse in diesen Gebieten notwendig. Der Begriff der Mietwohnung ist hier gemäß § 100 II. WoBauG im Sinne von § 2 Abs. 2 Buchstabe e II. WoBauG zu verstehen.

Zu Nummer 11 (§ 18 a WoBindG)

Weil das Mietengefüge in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich ist, soll durch eine Änderung des Absatzes 1 und durch Streichung von Absatz 2 erreicht werden, daß die Landesregierungen nicht nur über die Einbeziehung weiterer Förderungsjahrgänge in die Verzinsung, sondern auch über den Fortfall der Kappungsgrenze für die Förderungsjahrgänge 1960 bis 1962 nach den jeweiligen Gegebenheiten selbst entscheiden können.

Die Möglichkeit der Landesregierungen, sowohl für die Förderungsjahrgänge bis 1962 als auch für spätere Förderungsjahrgänge die Zinsanhebung auf einen Wert unter 4 v. H. zu begrenzen und Kappungsgrenzen festzulegen, ergibt sich aus der in § 18 a WoBindG schon bisher enthaltenen Formulierung „höchstens 4 vom Hundert" in Verbindung mit der in § 18 b Abs. 1 Satz 1 WoBindG enthaltenen Durchführungsregelung.

Durch die Anfügung eines neuen Satzes in § 18 a Abs. 1 soll erreicht werden, daß die Länder die Möglichkeit erhalten, in den Fällen eine höhere Verzinsung als 4 v. H. zu fordern, in denen vertraglich eine höhere Verzinsung vorgesehen ist.

Von der Ermächtigung des Absatzes 3, durch Verordnung weitere Förderungsjahrgänge in die Zinserhöhung einzubeziehen, hat der Bundesminister für

Raumordnung, Bauwesen und Städtebau bisher keinen Gebrauch gemacht. Bei der Prüfung von Anregungen zum Erlaß einer derartigen Verordnung hat sich jeweils ergeben, daß in den einzelnen Ländern das Mietenniveau der öffentlich geförderten Wohnungen und die Mietunterschiede zwischen den verschiedenen Förderungsjahrgängen sehr unterschiedlich sind. Es ist somit fast ausgeschlossen, bundeseinheitlich die Voraussetzungen für den Erlaß einer Verordnung festzustellen. Durch die vorgeschlagene Änderung soll daher die Ermächtigung den Landesregierungen übertragen werden. Hierfür spricht auch, daß die Entscheidung über Zinserhöhungen bei den ab 1. August 1968 geförderten Wohnungen nach § 44 Abs. 2 und 3 II. WoBauG in Verbindung mit § 18 a Abs. 5 Satz 3 WoBindG ohnehin den Ländern zusteht. Die in der Zeit von 1963 bis Juli 1968 geförderten Wohnungen sollen insoweit gleich behandelt werden.

Die Änderung des Gesetzestextes durch Anfügung eines zweiten Halbsatzes in dem neuen Absatz 4 Satz 2 ist notwendig geworden, weil das Bundesverwaltungsgericht mit Urteil vom 16. März 1977 — BVerwG VIII C 72.75 — festgestellt hat, daß § 18 a Abs. 5 Satz 2 WoBindG auch die Berufung auf den ursprünglich in gesetzlich zulässiger Weise vereinbarten Fortfall eines befristet eingeräumten Zinserhebungsverzichtes ausschließt. Dieses ergibt sich nach Auffassung des BVerwG allerdings nicht aus dem Wortlaut, sondern allein aus dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift. Bedarf es also schon aus diesem Grunde einer Änderung des Gesetzestextes, so erscheint jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes das Festhalten an dieser, entgegen dem Gesetzeswortlaut allein auf Grund der Auslegung entfalteten sog. unechten Rückwirkung weder geboten noch erwünscht. Das gilt um so mehr, als die erheblich einschneidenderen Mieterhöhungen aufgrund des Wegfalls befristeter Aufwandssubventionen seinerzeit durch das Wohnungsbauänderungsgesetz vom 17. Juli 1968 nicht ausgeschlossen worden sind.

Zu Nummer 12 (§ 18 b WoBindG)

Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der Änderung des § 18 a WoBindG (Streichung des Absatzes 2). Bundesrechtliche Vorschriften für die Anwendung von Kappungsgrenzen sind entbehrlich, wenn die Zuständigkeit den Landesregierungen übertragen wird.

Zu Nummer 13 (§ 18 d WoBindG)

Durch die Änderung sollen die Regelungen für Zins- und Tilgungshilfen aus öffentlichen Mitteln den geänderten Vorschriften für öffentliche Baudarlehen in § 18 a WoBindG angepaßt werden.

Zu Nummer 14 (§ 19 WoBindG)

Durch Änderungen und Ergänzungen von §§ 6 und 33 II. WoBauG (vgl. Artikel 2 Nr. 1 und 3) soll dem Bauherren ausdrücklich der Bewerber gleichgestellt werden, der ein Kaufeigenheim oder eine Kaufeigentumswohnung vom Bauherrn erwirbt und selbst Empfänger der öffentlichen Mittel ist. Mit dem vorgeschlagenen Absatz 4 wird die gleiche Klarstellung für den Bereich des Wohnungsbindungsgesetzes vorgenommen. Die Änderung hat vor allem Bedeutung für die Anwendung des § 13 Abs. 1; die Eigenschaft als öffentlich geförderte Wohnung kann sodann durch Zugang des Bewilligungsbescheides bei dem Bauherrn, aber auch bei dem Ersterwerber begründet werden. Ferner wird damit das Zinserhöhungsverbot des § 18 a Abs. 3, das nach dem Wortlaut nur für die zum Bau bewilligten öffentlichen Baudarlehen gilt, auch auf diejenigen ausgedehnt, die dem Ersterwerber gewährt wurden.

Zu Nummer 15 (§ 21 WoBindG)

Bei der Untervermietung von mehr als der Hälfte einer öffentlich geförderten Wohnung unterliegt der Hauptmieter nach geltender Rechtslage denselben Verpflichtungen wie ein Verfügungsberechtigter, jedoch mit Ausnahme der Anzeigepflicht nach § 4 Abs. 1, der Besetzungsrechte nach § 4 Abs. 4 und 5 und § 5 a und des Verbots des Leerstehenlassens nach § 6. Es ist aber nicht eindeutig, daß ihm gegenüber auch die Maßnahmen nach §§ 24 bis 26 zur Sicherung der Bindungen eingesetzt werden können. Außerdem ist unbefriedigend, daß bei der Untervermietung der gesamten Wohnung die Anzeigepflicht, die Besetzungsrechte und das Verbot des Leerstehenlassens nicht gelten. Diese Mängel sollen durch die Neufassung beseitigt werden.

Danach sollen bei einer Untervermietung von mehr als der Hälfte der Wohnfläche grundsätzlich alle Vorschriften des Gesetzes gelten, also auch die Vorschriften über die Maßnahmen nach §§ 24 bis 26. Jedoch sollen wie bisher nicht die Vorschriften über die Anzeigepflicht, die Besetzungsrechte und das Verbot des Leerstehenlassens Anwendung finden, wenn zwar nicht die gesamte Wohnung, sondern nur der überwiegende Teil untervermietet wird.

Der Absatz 2 ist der veränderten Fassung redaktionell angepaßt, stimmt aber inhaltlich mit dem geltenden § 21 Satz 2 überein.

Wird nur ein Teil der Wohnung bis zur Hälfte ihrer Wohnfläche vom Mieter untervermietet oder vom Verfügungsberechtigten vermietet, gilt wie bisher nur das Verbot der Zweckentfremdung nach § 12; hierauf wird in Absatz 3 hingewiesen.

Zu Nummer 16 (§ 28 WoBindG)

Durch den neuen Buchstaben b soll erreicht werden, daß nach der Beendigung der Eigenschaft „öffentlich gefördert" bei einzelnen Wohnungen eines Gebäudes die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung maßgebend bleibt. Ohne eine entsprechende Änderung der II. Berechnungsverordnung müßte eine Teilwirtschaftlichkeitsberechnung aufgestellt werden, in der für die Dauer der Nachwirkungsfrist nach Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu unterscheiden wäre zwischen den Wohnungen,

die noch als öffentlich gefördert gelten, und denjenigen, die aus der Mietpreisbindung ausgeschieden sind. Diese Erschwerung soll vermieden und die bisherige Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung beibehalten werden. In dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen für alle bisher öffentlich geförderten Wohnungen — ohne Rücksicht auf die Beendigung der Mietpreisbindung bei einzelnen Wohnungen — die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen in der Höhe angesetzt werden, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau zulässig ist. Selbstverständlich ist der Verfügungsberechtigte berechtigt, für die aus den Bindungen ausgeschiedenen Wohnungen eine höhere als die hiernach ermittelte Kostenmiete zu erheben. Bei diesen Wohnungen gilt im Verhältnis zwischen dem Vermieter und dem Mieter das Gesetz zur Regelung der Miethöhe. Der Buchstabe a sieht die Erhöhung der während der Nachwirkungsfrist zulässigen Verzinsung auf 4,5 v. H. vor. Da für öffentliche Baudarlehen neben Zinsen Verwaltungskostenbeiträge der darlehensverwaltenden Stellen in Höhe von 0,5 v. H. erhoben werden, die wie Zinsen zu behandeln sind, bewirkt die bisherige Beschränkung der Zinsen für öffentliche Baudarlehen ersetzende Finanzierungsmittel auf 4 v. H. eine Ermäßigung der zulässigen Kapitalkosten und Mieten bei freiwilliger vorzeitiger Rückzahlung des öffentlichen Baudarlehens innerhalb der Nachwirkungsfrist des § 16 WoBindG, für die keine Berechtigung und kein Anlaß zu ersehen sind.

Zu Nummer 17 (§ 32 WoBindG)

Durch Anfügung eines Absatzes 2 soll dem Umstand Rechnung getragen werden, daß in Berlin weiterhin ein erhöhter Bedarf an preisgünstigen Sozialwohnungen besteht. Jährlich erhalten rd. 70 000 Antragsteller eine Bescheinigung gemäß § 5 WoBindG, aber nur ca. 25 000 frei- bzw. bezugsfertig werdende Sozialwohnungen können jährlich überlassen werden.

Es wäre sonst zu befürchten, daß Vermieter insbesondere der älteren und damit preisgünstigeren Sozialwohnungen in größerem Umfang von der Möglichkeit der freiwilligen vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel Gebrauch machten und ihre Mieter aus den Wohnungen herauszudrängen versuchten, um schon vor Ablauf der zehnjährigen Nachwirkungsfrist von den Bindungen freizukommen. Dasselbe gilt für die Erwerber von umgewandelten Eigentumswohnungen.

Zu Nummer 18 (§ 34 WoBindG)

Der angefügte Absatz 7 regelt — entsprechend den vorangehenden Absätzen dieser Vorschrift — das Inkrafttreten der Gesetzesänderung.

Buchstabe a knüpft an die erweiterten Möglichkeiten an, sich vorzeitig von den Bindungen zu befreien. Liegt das maßgebende Ereignis — die Rückzahlung der öffentlichen Mittel, die Nachzahlung des Schuldennachlasses oder der Ablauf des Zeitraumes der Gewährung von Zuschüssen — vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes, besteht jedoch nach geltendem Recht die Eigenschaft „öffentlich gefördert" noch fort, so soll sie nunmehr mit dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes entfallen. Dies kann jedoch mit Rücksicht auf den Schutzzweck der Nachwirkungsfrist nicht ohne Einschränkungen geschehen. Hat z. B. der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses die öffentlichen Mittel vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes nach Maßgabe des § 16 zurückgezahlt, ist jedoch die Nachwirkungsfrist noch nicht abgelaufen, so kann bei derjenigen Wohnung, die der Eigentümer bei Rückzahlung der öffentlichen Mittel selbst bewohnt, die aber bei Inkrafttreten des Änderungsgesetzes vermietet ist, die Eigenschaft öffentlich gefördert nicht sofort entfallen, weil der Schutz des in diesem Zeitpunkt bestehenden Mietverhältnisses den Fortbestand der Mietpreisbindung während der restlichen Nachwirkungsfrist erfordert. Soweit es daher nach §§ 15 oder 16 darauf ankommt, daß die Wohnung im Zeitpunkt der Rückzahlung der öffentlichen Mittel, der Nachzahlung des Schuldennachlasses oder des Ablaufs des Zeitraumes der Gewährung von Zuschüssen nicht vermietet ist, wird in der Übergangsregelung darauf abgestellt, daß die Wohnung im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes nicht vermietet ist.

Der Buchstabe b enthält die Klarstellung der Rechtslage hinsichtlich der Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen, für die vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes die öffentlichen Mittel dem Ersterwerber bewilligt worden sind (vgl. Änderung und Ergänzung von § 19 WoBindG und §§ 6 und 33 II. WoBauG in Artikel 1 Nr. 14 und Artikel 2 Nr. 1 und 4). Mit dieser ausdrücklichen Regelung werden etwaige Zweifel beseitigt, ob die durch Bewilligung an den Ersterwerber geförderten Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen öffentlich geförderter Wohnraum sind. Da diese Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen bisher von allen Beteiligten als öffentlich gefördert behandelt wurden und die Ersterwerber auch nach Bewilligungsbescheid und Darlehensvertrag die gleichen Rechte und Pflichten wie die Bauherren haben, ist es unbedenklich mit der Folge einer unechten Rückwirkung vorzuschreiben, daß die geförderten Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen vom Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes als öffentlich gefördert gelten.

Zu Artikel 2 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

Zu Nummer 1 (§ 6 II. WoBauG)

Die Änderung steht im Zusammenhang mit der Ergänzung des § 33, wonach der Ersterwerber eines Kaufeigenheims oder einer Kaufeigentumswohnung dem Bauherren gleichgestellt werden soll (vgl. Artikel 2 Nr. 4). Deshalb wird die Zweckbestimmung der öffentlichen Mittel in Absatz 1 dahin erweitert, daß diese auch für den Erwerb von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen verwendet werden können. Dementsprechend muß die Definition der nicht öffentlichen Mittel in Absatz 2 Buchstabe h eingeschränkt werden, der ohnehin nach seinem Sinn und Zweck nicht auf den Erwerb von neuge-

schaffenem sondern älteren Wohnraums abgestellt ist. Zugleich wird die Förderung des Erwerbs vorhandenen Wohnraums mit nicht öffentlichen Mitteln nicht mehr ausschließlich auf kinderreiche Familien beschränkt. Diese werden nur beispielhaft aufgeführt, weil auch die Förderung des Erwerbs durch andere Personen sich als notwendig erweisen kann. Die Möglichkeit der Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen für Schwerbehinderte mit nicht öffentlichen Mitteln soll mit Rücksicht auf die oft unzulängliche Wohnungsversorgung dieses Personenkreises ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen werden.

Zu Nummer 2 (§ 24 II. WoBauG)

Durch die Änderung von § 24 Abs. 1 Satz 2 wird eine Rechtsgrundlage für die Übernahme von Rückbürgschaften geschaffen, wenn die Länder Bürgschaften für nachstellige Kapitalmarktdarlehen zur Finanzierung des Kaufpreises vorhandener Wohnungen übernehmen. Besondere Bedeutung erlangt diese Regelung bei der Finanzierung der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen.

Zu Nummer 3 (§ 25 II. WoBauG)

Aus Gründen einer stärkeren Familienförderung soll in Absatz 1 Satz 3 der Zuschlag für junge Ehepaare auf 9 000 DM angehoben werden. In vielen jungen Ehen sind in den ersten Ehejahren beide Ehegatten erwerbstätig, um den gemeinsamen Haushalt aufzubauen, bevor das erste Kind geboren wird und die Ehefrau nun aus dem Erwerbsleben ausscheiden muß. In dieser Zeit überschreitet das Gesamteinkommen beider Partner oft die geltende Einkommensgrenze mit dem Zuschlag für junge Ehepaare von nur 4 800 DM.

Die Ergänzung von Absatz 1 Satz 4 soll die zusätzliche Förderung von Schwerstbehinderten sicherstellen.

Durch die vorgeschlagene Änderung von Absatz 2 Satz 1 soll die Definition des Jahreseinkommens dem inzwischen geänderten Einkommensteuerrecht angepaßt werden. Die Definition des Jahreseinkommens beruht auf dem steuerrechtlichen Begriff des Gesamtbetrages der Einkünfte. Dieser Begriff wurde durch das Einkommensteuerreformgesetz (EStRG) vom 5. August 1974 (BGBl. I S. 1769) neu definiert. Durch das Einführungsgesetz zum Einkommensteuerreformgesetz (EG — EStRG) vom 21. Dezember 1974 (BGBl. I S. 3656) wurde zwar die Verweisung in § 25 II. WoBauG auf § 2 EStG angepaßt, jedoch ist unbeabsichtigt eine sachliche Abweichung unberücksichtigt geblieben. Nach § 2 Abs. 3 EStG 1977 wird — abweichend vom früheren Recht — der Gesamtbetrag der Einkünfte gebildet, indem von der Summe der Einkünfte der Altersentlastungsbetrag nach § 24 a EStG und der Ausbildungsplatz-Abzugsbetrag nach § 24 b EStG abgezogen wird. Durch den Abzug des Altersentlastungsbetrages werden andere Einkünfte als Versorgungsabzüge und Leibrenten in ähnlicher Weise wie diese Einkünfte steuerlich begünstigt. Nach § 25 Abs. 2 Satz 4 Nr. 4 und 5 II. WoBauG werden jedoch Versorgungsbezüge und Leibrenten in vollem Umfang angerechnet. Deshalb müssen auch andere Einkünfte in vollem Umfang — also ohne Verringerung um den Altersentlastungsbetrag — angerechnet werden. Aus diesem Grunde wird in der vorgeschlagenen Fassung nicht mehr auf den — um den Altersentlastungsbetrag verringerten — Gesamtbetrag der Einkünfte im Sinne des Absatzes 3, sondern auf die Summe der Einkünfte nach den Absätzen 1 und 2 EStG verwiesen. Außerdem soll der Ausgleich von Verlusten zwischen verschiedenen Arten von Einkünften beseitigt werden, der in der Praxis immer wieder zu mißbräuchlicher Ausnutzung führt.

Durch die Ergänzung von Absatz 2 Satz 2 sollen Unklarheiten ausgeräumt werden, die sich bei der Berechnung des Jahreseinkommens ergeben. Nach dieser Vorschrift kann das Jahreseinkommen auf der Grundlage des Zwölffachen des letzten Monats berechnet werden. Diese Berechnung führt aber zu unzutreffenden Ergebnissen, wenn nach dem Gesetzeswortlaut Einkünfte nicht angerechnet werden, die nur einmalig im Jahr erzielt werden, aber nicht im letzten Monat angefallen sind, z. B. Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, 13. Monatsgehalt usw. Nach der vorgesehenen Ergänzung sollen auch diese einmaligen Einkünfte angerechnet werden, die im laufenden Jahr zu erwarten sind, sei es daß sie schon in den vergangenen Monaten des Jahres bezogen wurden, sei es daß sie in den bevorstehenden Monaten dieses Jahres noch erzielt werden.

Zu Nummer 4 (§ 33 II. WoBauG)

In der Praxis der Wohnungsbauförderung hat sich sehr bewährt, bei Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen die öffentlichen Mittel nicht dem Bauherrn (Bauträger), sondern unmittelbar dem Käufer zu bewilligen, der das Objekt vom Bauherrn als Ersterwerber erwerben will. Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen werden häufig von Bauträgern errichtet, die öffentliche Mittel hierfür nicht beantragen, weil vor Baubeginn der künftige Erwerber und dessen Finanzierungswünsche noch nicht feststehen. Mit diesen Bedürfnissen der Praxis stimmt nicht die Regelung in §§ 54 ff. überein, wonach bei Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen die öffentlichen Mittel dem Bauträger bewilligt werden und dieser die Objekte an Wohberechtigte als geeignete Bewerber veräußert.

Die Förderung des Ersterwerbs zielt — ebenso wie die Förderung des Bauherrn — auf den Bau von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen ab. Deshalb werden in der Praxis die Ersterwerber wie Bauherren und die erworbenen Kaufeigenheime und Kaufeigentumswohnungen wie öffentlich geförderte Eigenheime und Eigentumswohnungen — also mit gleichen Rechten und Pflichten — behandelt, z. B. als Adressaten der Bewilligung (§ 33), bei der Bemessung der Eigenleistung (§ 34), bei dem Anspruch auf Familienzusatzdarlehen (§ 45). Diese gleiche Behandlung kann jedoch zu Zweifeln Anlaß geben, die durch die vorgeschlagene ausdrückliche Gleichstellung ausgeräumt werden sollen.

Zu Nummer 5 (§ 42 II. WoBauG)

Bei der Neufassung des § 42 Abs. 1 durch das Gesetz vom 23. März 1976 (BGBl. I S. 737) wurden Aufwendungsdarlehen und Annuitätsdarlehen bezüglich der Behandlung in der Jahresbilanz (§ 88 Abs. 3) und in der Wirtschaftlichkeitsberechnung (§ 88 b Abs. 3 Buchstabe b) gleichgestellt. Diese Gleichbehandlung ist nicht in vollem Umfang berechtigt.

Den Aufwendungsdarlehen sind Annuitätsdarlehen insoweit gleichzustellen, als sie zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Zinsen bewilligt wurden. Insoweit haben beide die gleiche Wirkung, die laufenden Aufwendungen zu verringern. Ein — unerheblicher — Unterschied besteht nur darin, daß die Annuitätsdarlehen insoweit zur Deckung bestimmter Aufwendungen, nämlich der Zinsen eines Finanzierungsmittels, das Aufwendungsdarlehen dagegen allgemein zur teilweisen Deckung aller Aufwendungen bestimmt ist.

Anders ist die Sachlage dagegen bei Annuitätsdarlehen, soweit sie zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurden. Hierbei muß zwischen Zinsen und Tilgungen auf ein derartiges Annuitätsdarlehen unterschieden werden. Hinsichtlich der Zinsleistungen ist das Annuitätsdarlehen wie das Aufwendungsdarlehen zu behandeln, jedoch nicht hinsichtlich der Tilgungsleistungen. Mit der ratenweisen Auszahlung des Annuitätsdarlehens wird — zumindest in gleicher Höhe — das Fremdfinanzierungsmittel getilgt, das Annuitätsdarlehen tritt also allmählich an dessen Stelle. In der Jahresbilanz ist daher — je nach dem Fortschritt der Tilgung — anstelle des Fremdfinanzierungsmittels das Annuitätsdarlehen auszuweisen. Die Anwendung des § 88 Abs. 3, wonach die Ausweisung des Annuitätsdarlehens unterbleiben kann, ist somit nicht sachgerecht und auch nicht erforderlich, um eine bilanzmäßige Überschuldung zu vermeiden. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist es ebenfalls nicht sachgerecht, gemäß § 88 b Abs. 3 Buchstabe b die Tilgung des Annuitätsdarlehens als laufende Aufwendung — also mieterhöhend — anzusetzen. Die Tilgung des Annuitätsdarlehens tritt an die Stelle des marktüblich zu verzinsenden Fremdfinanzierungsmittels, dessen Tilgung auch nicht in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden könnte.

Aus diesen Gründen wird durch die vorgeschlagene Änderung die Gleichstellung von Annuitätsdarlehen und Aufwendungsdarlehen hinsichtlich der Tilgungsbeträge solcher Annuitätsdarlehen beseitigt, die als Darlehen zur Deckung der für Finanzierungsmittel zu entrichtenden Tilgungen bewilligt wurden.

Zu Nummer 6 (§ 45 II. WoBauG)

Durch die Neufassung der Sätze 2 und 3 sollen Familien besser gefördert werden. Die Beträge für das neben einem öffentlichen Baudarlehen zu gewährende Familienzusatzdarlehen werden maßvoll angehoben. Sie in dem vorgeschlagenen Maß anzuheben, erscheint um so eher vertretbar, als die Beträge des Familienzusatzdarlehens bis 1967 noch höher gewesen waren.

Zu Nummer 7 (§ 52 II. WoBauG)

Die Bindungen des Eigentümers bei einer Veräußerung bestehen nach gegenwärtiger Gesetzesfassung, solange der geförderte Wohnraum als öffentlich gefördert gilt, mindestens aber bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit. Diese Regelung geht davon aus, daß die Eigenschaft „öffentlich gefördert" mindestens zehn Jahre besteht. Diese Voraussetzung trifft schon seit der Änderung des § 16 Abs. 1 WoBindG durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1973 nicht mehr zu. Durch die vorgeschlagene Änderung des Absatzes 2 soll zwar die zehnjährige Eigentumsbindung beibehalten, aber längstens bis zum Wegfall der Eigenschaft „öffentlich gefördert" begrenzt werden.

Zu Nummer 8 (§ 55 II. WoBauG)

Diese Änderung ist eine Folgeänderung aus der Änderung des § 113 (Artikel 2 Nr. 14). Da der Vorbehalt für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen allgemein aufgehoben werden soll, muß dies auch für die Veräußerung von Kaufeigenheimen gelten.

Zu Nummer 9 (§ 69 II. WoBauG)

Da bei der gegenwärtigen Fassung des Gesetzes schon viele der ihre Wohnung erwerbenden Sozialmieter von der Möglichkeit der Ablösung des übernommenen öffentlichen Baudarlehens ausgeschlossen sind, erscheint ein Hinausschieben der zeitlichen Grenze für die Möglichkeit der Ablösung geboten. Dadurch wird ein zusätzlicher Anreiz zum Erwerb von Sozialmietwohnungen geschaffen und somit ein Beitrag zur Förderung der Eigentums- und Vermögensbildung geleistet, und es werden die Rückflußeinnahmen des Staates vermehrt.

Zu Nummer 10 (§ 87 a II. WoBauG)

Die Änderung soll die nachträgliche Zusammenfassung von Gebäuden oder Wirtschaftseinheiten, die mit Wohnungsfürsorgemitteln gefördert worden sind, ermöglichen. Die Eröffnung dieser Möglichkeit hat sich nach den praktischen Erfahrungen als notwendig erwiesen.

Zu Nummer 11 (§ 88 a II. WoBauG)

Die Neufassung des Absatzes 2 ist eine Folge der Neufassung des § 88 c Abs. 3 (vgl. Artikel 2 Nr. 12). Da hiernach die Zweckbestimmung bei Verzicht auf Auszahlung von Aufwendungszuschüssen sofort mit dem Ablauf des Begünstigungszeitraumes endet, muß die planmäßige Dauer der Zweckbestimmung so abgekürzt werden, daß sie ebenfalls mit Ablauf des Begünstigungszeitraumes endet. Damit wird die sich andernfalls ergebende Diskrepanz vermieden, daß derjenige Bauherr, der die Aufwendungszuschüsse bis zum planmäßigen Ablauf in Anspruch nimmt, noch weitere zwei Jahre gebunden bleibt, dagegen derjenige Bauherr, der nur auf die letzte Rate des Aufwendungszuschusses verzichtet, mit

Ablauf dieses verkürzten Begünstigungszeitraumes sofort von den Belegungs- und Mietpreisbindungen frei wird.

Die Abkürzung der Dauer der Zweckbestimmung ist auch im übrigen unbedenklich. Nach Wegfall der Aufwendungszuschüsse und -darlehen werden die zulässigen Kostenmieten sicherlich die Marktmiete übersteigen, so daß die Zweckbestimmung ihre Rechtfertigung verliert. Im übrigen läßt sich die Zweckbestimmung — jedenfalls bei der Förderung mit Aufwendungszuschüssen — auch nicht mehr durchsetzen, weil das einzige Instrumentarium, die Rückforderung von Aufwendungszuschüssen für die Dauer eines Verstoßes nach § 88 c Abs. 1, in dem Zeitraum nach Ablauf der Aufwendungszuschüsse ohnehin entfällt.

Zu Nummer 12 (§ 88 c II. WoBauG)

Durch die Neufassung des Absatzes 3 sollen für die im sogenannten zweiten Förderungsweg mit Aufwendungszuschüssen und -darlehen geförderten steuerbegünstigten Wohnungen die Beendigung der Zweckbestimmung (Belegungs- und Mietpreisbindungen) für die Fälle neu geregelt werden, daß der Bauherr auf künftige Auszahlung von Aufwendungszuschüssen verzichtet oder Aufwendungsdarlehen freiwillig zurückzahlt. In diesen Fällen verkürzt sich zwar die in § 88 a Abs. 2 festgelegte Dauer der Zweckbestimmung, jedoch besteht sie noch für mehrere Jahre fort. Diese Regelung ist somit ungünstiger als die entsprechende Regelung für öffentlich geförderte Wohnungen, die schon aufgrund des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1973 für Eigenheime und Eigentumswohnungen gilt und die durch die Änderung von §§ 15 und 16 WoBindG (vgl. Artikel 1 Nr. 9 und 10) für alle Arten von Wohnungen vorgesehen ist. Mit der Neufassung wird die für öffentlich geförderte Wohnungen vorgesehene Regelung auf die mit Aufwendungszuschüssen und -darlehen geförderten Wohnungen übertragen, allerdings in weniger differenzierter Form. Danach soll die Zweckbestimmung bei einem Verzicht auf weitere Aufwendungszuschüsse sofort mit dem Ende des Begünstigungszeitraumes, bei der Rückzahlung von Aufwendungsdarlehen sofort mit der Rückzahlung enden. Dagegen wird nicht danach unterschieden, ob die Wohnung zu diesem Zeitpunkt vermietet ist. Zum Schutz bestehender Mietverhältnisse ist eine Nachwirkungsfrist nicht erforderlich, weil die für diese Wohnungen zulässige Kostenmiete ohnehin meistens die Marktmiete erreicht oder sogar übersteigt. Durch die Beendigung der Mietpreisbindung ist somit keine oder jedenfalls keine nennenswerte Mieterhöhung zu befürchten.

Für den weiteren Fall des Verzichts auf künftige Auszahlung von Aufwendungsdarlehen wird die gegenwärtige Regelung unverändert beibehalten.

Zu Nummer 13 (§ 94 II. WoBauG)

Mit dem vorgeschlagenen Absatz 4, der an die Stelle einer gegenstandslosen Regelung tritt, werden die Folgen für die Grundsteuervergünstigung neu geregelt, die sich aus der Erweiterung einer öffentlich geförderten Wohnung ergeben.

Die Grundsteuervergünstigung einer öffentlich geförderten Wohnung besteht uneingeschränkt fort, auch wenn durch spätere Erweiterung die für öffentlich geförderte Wohnungen maßgebliche Wohnflächengrenze des § 39 überschritten wird. Da die erweiterte Wohnfläche nach § 14 Abs. 2 WoBindG insgesamt als öffentlich gefördert gilt, ist sogar für die erweiterte Fläche nachträglich Grundsteuervergünstigung zu gewähren, sofern die Erweiterung durch Neuschaffung von Wohnraum, z. B. durch Anbau, herbeigeführt wird. Diese Rechtslage ist unbefriedigend, insbesondere bei einem Vergleich mit der Rechtslage bei steuerbegünstigten Wohnungen. Bei diesen Wohnungen ist nach § 83 Abs. 5 die Anerkennung als steuerbegünstigte Wohnung u. a. widerrufen, wenn die Wohnung nicht mehr den Vorschriften des § 82 über die Wohnfläche entspricht. Von dem im Widerrufsbescheid bezeichneten Zeitpunkt entfallen sodann nach § 94 Abs. 3 die Voraussetzungen für die Grundsteuervergünstigung. Diese entfällt sodann nach § 94 Abs. 2 mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres, das auf den im Bescheid bezeichneten Zeitpunkt folgt. Nach dem vorgeschlagenen Absatz 4 sollen die öffentlich geförderten Wohnungen im Fall einer Erweiterung wie steuerbegünstigte Wohnungen behandelt werden. Demgemäß soll die Grundsteuervergünstigung entfallen, wenn durch die Erweiterung die Wohnflächengrenze überschritten wird. Hierbei wird nicht auf die für öffentlich geförderte Wohnungen geltende Wohnflächengrenze nach § 39, sondern auf die höhere, für steuerbegünstigte Wohnungen maßgebliche Wohnflächengrenze nach § 82 abgestellt. Denn mit der vorgeschlagenen Regelung soll nur verhindert werden, daß öffentlich geförderte Wohnungen bei einer Erweiterung besser gestellt werden als steuerbegünstigte Wohnungen.

Für den Entzug der Grundsteuervergünstigung ist ein neuer Bescheid der Bewilligungsstelle notwendig. Bei den steuerbegünstigten Wohnungen wird die Vergünstigung durch die Anerkennung begründet, die u. a. bei späterer Überschreitung der Wohnflächengrenze widerrufen wird. Bei den öffentlich geförderten Wohnungen ist dagegen die Grundsteuervergünstigung — ohne besonderen Bescheid — gemäß § 93 Abs. 1 Buchstabe a eine Folge der Bewilligung der öffentlichen Mittel, so daß der Wegfall der Voraussetzung für die Steuervergünstigung — bei Aufrechterhaltung des Bewilligungsbescheides — durch einen neuen Bescheid festzustellen ist.

In diesem Bescheid ist auch der Zeitpunkt zu bezeichnen, von dem an die Voraussetzungen für die Steuervergünstigungen entfallen. Dieser Zeitpunkt ist unterschiedlich, je nachdem, ob die Erweiterung vor oder nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes vorgenommen wird. Bei künftigen Erweiterungen ist als maßgeblich der Zeitpunkt der Fertigstellung der Erweiterung festzustellen. Aus § 94 Abs. 2 ergibt sich sodann die Folge, daß die Grundsteuervergünstigung mit Wirkung vom Beginn des Kalenderjahres entfällt, daß auf den im Bescheid bezeichneten Zeitpunkt folgt. Wurde die Er-

weiterung bereits vor dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes vorgenommen, ist in dem Feststellungsbescheid der Zeitpunkt des Inkrafttretens des Änderungsgesetzes zu bezeichnen, so daß als Folge die Grundsteuervergünstigung für die Zukunft entfällt. Diese unechte Rückwirkung ist verfassungsrechtlich zulässig. Ein etwaiges Vertrauen auf den Fortbestand der jetzigen Rechtslage ist nicht schutzwürdig, weil der Eigentümer selbst durch die Erweiterung über die maßgebliche Wohnfläche hinaus die Grundlage für die Gewährung von öffentlichen Mitteln und Grundsteuervergünstigung verändert hat und die gegenwärtige Ungleichbehandlung von steuerbegünstigten und öffentlich geförderten Wohnungen ungerechtfertigt ist.

Zu Nummer 14 (§ 113 II. WoBauG)

Im Geltungsbereich des Zweiten Wohnungsbaugesetzes wurden nach dessen § 27 Wohnungen für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen und ihnen gleichgestellte Personenkreise in besonderem Maße gefördert und diese Wohnungen dem begünstigten Personenkreis im Bewilligungsbescheid vorbehalten. Durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1965 wurde diese bevorzugte Förderung durch Aufhebung des § 27 eingestellt, jedoch durch den neuen § 113 zugleich die Fortgeltung der Vorbehalte bestimmt. Zu diesen Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen gehören nach geltender Fassung Minderverdienende, deren Einkommen die Einkommensgrenze um mindestens 20 v. H. unterschreitet und die außerdem zu einer der aufgezählten Personengruppen, z. B. kinderreiche Familien, Schwerbehinderte, Kriegerwitwen usw. gehören. Die Vorbehalte für diese Wohnungen haben zwischenzeitlich ihre praktische Bedeutung verloren. Wie bereits in der Begründung zu Artikel 1 Nr. 1 dargestellt, ist es nur im begrenzten Maße möglich, die älteren Wohnungen mit Minderverdienenden zu belegen. Noch schwieriger ist es, solche Minderverdienende zu ermitteln, die außerdem noch zu bestimmten Personengruppen gehören. Der Vorbehalt zugunsten von Wohnungsuchenden mit geringem Einkommen soll daher — wie der Vorrang für Minderverdienende — aufgehoben werden.

Zur Aufhebung des Vorbehalts genügt nicht die Streichung des § 113. Denn die Vorbehalte wurden in den Bewilligungsbescheiden auferlegt, § 113 bestimmt lediglich deren Inhalt. Würden die Vorschriften aufgehoben, beständen die Auflagen in den Bewilligungsbescheiden fort, allerdings wäre deren Inhalt nicht mehr bestimmt. Aus diesen Gründen muß — wie vorgeschlagen — ausdrücklich bestimmt werden, daß die Vorbehalte vom Inkrafttreten des Änderungsgesetzes an ihre Geltung verlieren.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

Mit den Vorschriften des Artikels 3 sollen die vorgesehenen Änderungen des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in das Wohnungsbaugesetz für das Saarland übertragen werden. Im einzelnen wird auf die Begründung zu Artikel 2 Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 12 und 14 verwiesen.

Anlage

Entschließungen des Bundesrates

1. **Zu Artikel 2** (§ 69)

   Der Bundesrat bittet die Bundesregierung, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob § 69 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes/§ 34 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland dahin geändert werden kann, daß in die Möglichkeit der Ablösung neben öffentlichen Baudarlehen auch Aufwendungs- und Annuitätsdarlehen im Sinn des § 42 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind, einbezogen werden.

   Würden auch Aufwendungs- und Annuitätsdarlehen im Sinne des § 42 Abs. 1 Satz 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, die öffentliche Mittel im Sinne des § 6 Abs. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind, in die Möglichkeit der Ablösung einbezogen, so würde dem unbefriedigenden und immer wieder auf Unverständnis stoßenden Zustand abgeholfen, daß solche Darlehen anders als die eigentlichen öffentlichen Baudarlehen nicht gegen Schuldnachlaß abgelöst werden können.

2. **Zu Artikel 2** (§ 88 Abs. 3)

   Die Bundesregierung wird gebeten, im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zu prüfen, ob die Regelung des § 88 Abs. 3 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes/§ 51 a Abs. 3 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland den sich in der Praxis ergebenden Problemen für bilanzierungspflichtige Wohnungsunternehmen genügt oder erweitert werden muß.

   In zunehmendem Maße mehren sich Hinweise aus der bilanzierungspflichtigen unternehmerischen Wohnungswirtschaft, daß die Regelung des § 88 Abs. 3 II. WoBauG/§ 51 a Abs. 3 des WoBauG für das Saarland nicht ausreicht, eine vermögensmäßige Überschuldung und anzeigepflichtige Verluste im Sinne der handels-, gesellschafts- und konkursrechtlichen Vorschriften aus der Aufnahme von Aufwendungsdarlehen nach § 42 Abs. 1, §§ 88 ff. II. WoBauG auszuschließen (vgl. dazu: Kroppen, Überschuldung als Konkursgrund für die GmbH & Co. KG, in: Der Betrieb 1977, S. 663 bis 667; Schreiben des Senators für Bau- und Wohnungswesen Berlin vom 16. August 1977 an den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau; Eingabe des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen e. V. vom 15. November 1977 an den Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau und den Bundesminister der Justiz; Stellungnahme des Innenministers Baden-Württemberg hierzu vom 3. Januar 1978; Antrag des Landes Berlin zu Artikel 2 nach Nummer 6 b — neu — zu § 88 nach Absatz 3 lt. Niederschrift über die 203. Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen am 30. Januar 1978).

   Die in der Praxis aufgetretenen Bedenken und Schwierigkeiten greifen über den Regelungsbereich des Zweiten Wohnungsbaugesetzes hinaus und bedürfen daher einer allgemeinen Klärung.

3. **Zu Artikel 2 Nr. 9** (§ 94 Abs. 4)

   Die Bundesregierung wird gebeten, im weiteren Gesetzgebungsverfahren die Frage des Verfahrens bei nachträglicher Änderung der Bewilligungsvoraussetzungen in bezug auf die steuerlichen Vergünstigungen zu prüfen.

   Begründung

   Die vorgesehene Fassung des § 94 Abs. 4 II. Wohnungsbaugesetz sieht den Wegfall der Grundsteuervergünstigung für den Fall der Überschreitung der Wohnflächengrenzen von dem Zeitpunkt an vor, der im Feststellungsbescheid bezeichnet ist.

   Nur ausnahmsweise wurden bisher die für die Prüfung der grundsteuerrechtlichen Folgerungen zuständigen Finanzämter auch über die Änderungen in den Bewilligungsvoraussetzungen unterrichtet. Bei dem gegenwärtigen Verfahren ist eine zeitnahe und zuverlässige Unterrichtung der Steuerbehörden nach wie vor nicht gewährleistet.

Anlage 2

Stellungnahme der Bundesregierung

I.

Die Vorschläge des Bundesrates zur Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes und des Zweiten Wohnungsbaugesetzes zielen auf eine teilweise Lösung von Strukturproblemen des Sozialwohnungsbestandes ab.

Einen Ansatzpunkt für die Entzerrung des Mietengefüges bietet dabei der Vorschlag des Bundesrates, den Landesregierungen wegen des sehr unterschiedlichen Mietengefüges in den Ländern die Möglichkeit einzuräumen, daß sie über die Einbeziehung weiterer Förderungsjahrgänge in die Zinsanhebung bis zu 4 v. H. nach den jeweiligen Gegebenheiten des Landes selbst entscheiden können. Da eine bundeseinheitliche Regelung diesen Gegebenheiten nur unvollkommen Rechnung tragen könnte, stimmt die Bundesregierung diesem Vorschlag grundsätzlich zu. Sie hält es jedoch für geboten, daß dabei das Ausmaß künftiger Zinsanhebungen erforderlichenfalls begrenzt und u. a. von qualitativen Merkmalen der Wohnungen abhängig gemacht wird.

Bei dem weiteren Vorschlag des Bundesrates, die Belegungs- und Mietpreisbindungen für Sozialwohnungen aufzulockern, kommt es darauf an, daß hierdurch die fortdauernde wohnungspolitische Aufgabe des Sozialwohnungsbestandes nicht beeinträchtigt wird. Deshalb muß nach Auffassung der Bundesregierung gewährleistet bleiben, daß namentlich in den Bedarfsschwerpunkten grundsätzlich an den Sozialbindungen für Mietwohnungen festgehalten wird.

Den weiteren vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen zum Wohnungsbindungsgesetz sowie von Vorschriften des Zweiten Wohnungsbaugesetzes stimmt die Bundesregierung im wesentlichen zu.

Im einzelnen wird zu den Vorschlägen wie folgt Stellung genommen:

II.

Zu Artikel 1 (Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes)

1. **Zu Nummer 1** (§ 4 Abs. 2 Satz 2, Absatz 3 Sätze 2 und 3 und Abs. 4 Satz 3)

   Mit Ausnahme der Streichung des Absatzes 4 Satz 3 wird dem Vorschlag nicht zugestimmt.

   Begründung

   Nach Auffassung der Bundesregierung ist die Streichung des Belegungsvorbehalts für einkommensschwächere Personenkreise der auf einen Antrag der CDU/CSU-Fraktion des Deutschen Bundestages zur Einfügung einer besonderen Einkommensgrenze für „Wohnungsuchende mit geringem Einkommen" in das Zweite Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG) anläßlich der Beratungen des Wohnungsbauänderungsgesetzes 1971 (BT-Drucksache VI/2782) zurückgeht, im Zusammenhang mit der beabsichtigten Auflockerung der Belegungs- und Mietpreisbindungen nicht geboten. Da durch die vorgesehene Auflockerung der öffentlich-rechtlichen Bindungen sich der Bestand an Sozialwohnungen verringern wird, müssen vielmehr die älteren und in der Regel mietbilligeren Sozialwohnungen künftig noch gezielter für die einkommensschwächeren Personenkreise eingesetzt werden, zumal die Ergiebigkeit der öffentlichen Haushalte begrenzt ist und es daher nicht immer möglich sein wird, diese Personenkreise in neu errichteten Sozialmietwohnungen unterzubringen. Die Bundesregierung verkennt nicht, daß der Vollzug häufig arbeits- und zeitaufwendig sein kann und die Wohnungen bisher oftmals nicht an einkommensschwächere Wohnungsuchende vergeben werden konnten. Wenn gleichwohl nach den Ausführungen in der Begründung des Bundesrates noch etwa die Hälfte der angebotenen Wohnungen Minderverdienenden überlassen werden können, so rechtfertigt das allein schon die Beibehaltung der Vorschriften.

   Hinsichtlich der vorgeschlagenen Streichung der Besetzungsrechte nach Absatz 4 Satz 3 ist die Bundesregierung dagegen mit dem Bundesrat der Auffassung, daß diese noch aus der Zeit der Wohnraumbewirtschaftung stammenden Rechte, die in der Praxis ohnedies keine große Bedeutung mehr haben, aufgehoben werden sollten.

2. **Zu Nummer 2** (§ 5)

   Zu a) (Absatz 1 Satz 3) *und c)* (Absatz 4 Satz 2)

   Den Vorschlägen wird zugestimmt.

   Zu b) (Absatz 3 Sätze 1, 2 und 3)

   Der Vorschlag entfällt, weil der Belegungsvorbehalt für einkommensschwächere Personenkreise in § 4 aufrechterhalten bleiben soll (vgl. 1).

3. **Zu Nummer 3** (§ 5 a)

   Zu a) (Absatz 1 Satz 1)

   Dem Vorschlag wird grundsätzlich zugestimmt; die Bundesregierung regt jedoch an, nach den Worten „Bedarf an öffentlich geförderten Woh-

nungen" einzufügen „insbesondere für die in § 26 Abs. 2 Nr. 2 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes genannten Personen".

Begründung

Weitere Klarstellung entsprechend der Begründung des Bundesrates.

Zu b) (Absatz 1 Satz 3)

Der Vorschlag entfällt wiederum, weil § 4 Abs. 2 Satz 2 nicht gestrichen werden soll (vgl. 1).

4. **Zu Nummer 4** (§ 7 Abs. 1 und Abs. 3)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

5. **Zu Nummer 5** (§ 8 a Abs. 5)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

6. **Zu Nummer 6** (§ 8 b)

   Den Vorschlägen wird zugestimmt.

7. **Zu Nummer 7** (§ 9)

   Zu a) (Absatz 1) *und zu b)* (Absatz 5 — alt —)
   Den Vorschlägen wird zugestimmt.

   Zu c) (Absatz 5 — neu —)

   Für Absatz 5 (neu) wird folgende Fassung vorgeschlagen:

   „(5) Die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung des Mieters ist zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Sie darf das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses zulässigen Einzelmiete nicht übersteigen. Der Vermieter darf sie nur in monatlichen Raten von höchstens einem Achtel dieser Einzelmiete fordern. Er hat die Sicherheitsleistung von seinem Vermögen gesondert zu halten und zugunsten des Mieters zu verzinsen. Der Mieter kann seine Verpflichtung auch damit erfüllen, daß er für die gesamte Sicherheitsleistung eine gleichwertige andere Sicherheit erbringt."

   Begründung

   Dem Vorschlag des Bundesrates wird grundsätzlich zugestimmt. Die Bundesregierung regt jedoch an, die Regelung über die ratenweise Zahlung der Sicherheitsleistung so zu fassen, daß die zwingende Vorschrift für den Mieter („ist zu erbringen") in einen Gesetzesbefehl an den Vermieter („darf nur fordern") umgestaltet wird, wobei es dem Vermieter unbenommen bleibt, in der Vereinbarung mit dem Mieter eine für diesen günstigere Regelung festzulegen. Über den Vorschlag des Bundesrates hinaus solle der Vermieter ferner verpflichtet sein, die Sicherheitsleistung von seinem Vermögen gesondert zu halten, um sie vor Zugriffen seiner Gläubiger zu schützen. Außerdem sollte klargestellt werden, daß die Leistung einer gleichwertigen anderen Sicherheit durch den Mieter sich auf die gesamte Sicherheitsleistung bezieht und nicht auf die einzelnen Ratenzahlungen.

   Zu d) (Absatz 6 — alt —)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

   Zu e) (Absatz 7 — alt —)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß anstelle der Worte „laufende Betreuungsleistungen" eingefügt wird „laufende Leistungen zur persönlichen Betreuung und Versorgung".

   Begründung

   Der Begriff „Betreuung" wird in § 37 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes in einem anderen Sinn verwendet. Deshalb scheint an dieser Stelle eine nähere Umschreibung unumgänglich.

   Zu f) (Absatz 8)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

8. **Zu Nummer 8** (§ 14)

   Den Vorschlägen wird zugestimmt.

9. **Zu Nummer 9** (§ 15)

   Den Vorschlägen wird zugestimmt.

10. **Zu Nummer 10** (§ 16)

    Zu a) (Absatz 1 Satz 1)

    Dem Vorschlag wird zugestimmt.

    Zu b) (Absatz 1 Sätze 2 und 3)

    Hierzu wird auf die Ausführungen im Allgemeinen Teil der Stellungnahme Bezug genommen. Die Bundesregierung behält sich weitere Darlegung im Verlaufe des Gesetzgebungsverfahrens vor.

    Zu c) (Absatz 2)

    Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu d) (Absatz 3)

Gegen den Vorschlag werden keine Einwendungen erhoben, wenn der erste Teil des Absatzes 3 folgende Fassung erhält:

„(3) Sind die öffentlichen Mittel für zwei Wohnungen eines Eigenheimes, Kaufeigenheimes oder einer Kleinsiedlung bewilligt worden, so gilt Absatz 1 für die einzelne Wohnung auch dann, wenn bei einheitlicher Mittelbewilligung der auf sie entfallende Anteil der als Darlehen gewährten Mittel zurückgezahlt oder abgelöst wird und der anteilige Zuschußbetrag nicht mehr gezahlt wird;".

Begründung

Gegenüber der Regelung für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bezweckt Absatz 3 eine Besserstellung der Eigentümer von Eigenheimen und Kleinsiedlungen in der Weise, daß hier die Bindungen auch schon für eine Wohnung des Gebäudes entfallen kann. Die geltende Regelung stellt dabei auf die einheitliche Mittelbewilligung ab. Dadurch können Zweifel entstehen, ob bei getrennter Mittelbewilligung für beide Wohnungen die Rückzahlung oder Ablösung für nur eine Wohnung möglich ist. In der vorgeschlagenen Neufassung wird das Anliegen des Bundesrates aufgegriffen und klargestellt, daß die Rückzahlung oder Ablösung für eine Wohnung sowohl bei getrennter als auch bei einheitlicher Mittelbewilligung möglich ist. Wenn nach dem Vorschlag des Bundesrates nur das Wort „einheitlich" gestrichen werden sollte, könnte dies dagegen wiederum zu Mißverständnissen führen, ob dann die Regelung über die Berechnung des Anteils nicht auch bei getrennter Mittelbewilligung anzuwenden wäre.

Zu e) (Absatz 4) *und zu f)* (Absatz 6)

Diese Änderungsvorschläge stehen im Sachzusammenhang mit Nummer 10 Buchstabe b. Auf die Ausführungen hierzu sowie im Allgemeinen Teil der Stellungnahme wird Bezug genommen.

11. **Zu Nummer 11** (§ 18 a)

Den Vorschlägen wird grundsätzlich zugestimmt. Die Bundesregierung hält jedoch bei der Einbeziehung weiterer Förderungsjahrgänge in die Zinserhöhung bis zu 4 v. H. eine angemessene Begrenzung der hiernach möglichen Mieterhöhungen für erforderlich, damit für die Mieter nicht tragbare Mietsprünge vermieden werden. Um gleichzeitig bestehende Mietverzerrungen innerhalb des Sozialwohnungsbestandes zu mildern, sollten die anzustrebenden Endmieten sich an Durchschnittsmieten ausrichten, die nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen zu bestimmen sind. Ferner muß vermieden werden, daß nach einer Zinsanhebung eine beabsichtigte Modernisierung deshalb erschwert wird, weil die daraus folgende Mieterhöhung wegen der schon erhöhten Mieten nicht mehr durchgesetzt werden könnte. In diesem Falle sollte der Zinssatz auf Antrag des Verfügungsberechtigten erforderlichenfalls wieder herabgesetzt werden. Die Bundesregierung hält eine solche Regelung dann für notwendig, wenn durch die Mieterhöhung auf Grund der Modernisierung die für die Zinsanhebung bestimmten Begrenzungen für die Durchschnittsmiete nicht nur unerheblich überschritten werden. Die Möglichkeit späterer Zinssenkung sollte dabei auch die Förderungsjahrgänge erfassen, bei denen nach der vorgeschlagenen Neufassung des Absatzes 1 die bisherigen Kappungsgrenzen entfallen (Förderungsjahrgänge 1960 bis 1962).

Aus diesen Gründen wird folgende Neufassung des Absatzes 2 (neu) sowie die Einfügung eines neuen Absatzes 3 vorgeschlagen:

„(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, durch Rechtsverordnung zu bestimmen, daß die Vorschriften des Absatzes 1 von einem bestimmten Zeitpunkt an auch für die Wohnungen gelten, bei denen die öffentlichen Baudarlehen in der Zeit vom 1. Januar 1963 an bewilligt worden sind, wenn deren Mieten erheblich niedriger als die durchschnittlichen Mieten derjenigen Wohnungen sind, die jeweils vor Erlaß der Rechtsverordnung gefördert worden sind. Sie haben dabei die sich aus der höheren Verzinsung ergebende Mieterhöhung angemessen zu begrenzen und sicherzustellen, daß die daraus folgende Höhe der Durchschnittsmieten bestimmte Beträge, die nach Gemeindegrößenklassen und unter Berücksichtigung von Alter und Ausstattung der Wohnungen festgelegt werden, nicht übersteigt.

(3) Soweit bei Wohnungen, für die die öffentlichen Baudarlehen vom 1. Januar 1960 an bewilligt worden sind, die Durchschnittsmiete auf Grund einer nach der Zinserhöhung durchgeführten Modernisierung die gemäß Absatz 2 Satz 2 bestimmten Beträge nicht nur unerheblich überschreitet, ist der nach Absatz 1 oder 2 festgesetzte Zinssatz auf Antrag entsprechend herabzusetzen."

Im übrigen würde es die Bundesregierung begrüßen, wenn die Länder für den Fall der Inanspruchnahme der Ermächtigung nach Absatz 2 (neu) vorab Fühlung mit ihr aufnehmen würden, weil die erheblichen, wenn auch regional begrenzten wohnungspolitischen Auswirkungen derartiger Maßnahmen, insbesondere im Bereich des Wohngeldes, deutlich spürbar werden und daher auch für den Bund zusätzliche Aufwendungen erwachsen.

12. **Zu Nummern 12** (§ 18 b), **13** (§ 18 d) **und 14** (§ 19)

Den Vorschlägen wird zugestimmt.

13. **Zu Nummer 15** (§ 21)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß Absatz 1 folgende Fassung erhält:

„(1) Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten sinngemäß für den Inhaber einer öffentlich geförderten Wohnung, wenn dieser die Wohnung ganz oder mit mehr als der Hälfte der Wohnfläche untervermietet. Wird nur ein Teil der Wohnung untervermietet, finden jedoch die Vorschriften des § 4 Abs. 1, 4 und 5 sowie der §§ 5 a und 6 keine Anwendung."

Begründung

Redaktionelle Verdeutlichung des Bundesratsvorschlages.

14. **Zu Nummer 16** (§ 28)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

15. **Zu Nummer 17** (§ 32 Abs. 2)

Nach dem Vorschlag des Bundesrates soll im Lande Berlin die Auflockerung der Bindungen bei vorzeitiger vollständiger Rückzahlung der öffentlichen Mittel — ausgenommen Kleindarlehen (§ 16 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe c) — generell nicht erfolgen. Andererseits soll die allgemeine Ausnahmeregelung für Mietwohnungen, die im Geltungsbereich einer Verordnung nach § 5 a liegen (§ 16 Abs. 6), auch für das Land Berlin gelten. Da im Lande Berlin eine derartige Verordnung erlassen worden ist, hat die Bundesregierung Zweifel, ob die gewünschte Sonderregelung insoweit überhaupt erforderlich ist. Auch bei Eigentumswohnungen, die durch Umwandlung von als Mietwohnungen geförderten Wohnungen entstanden sind, sind wohnungsmarkt- und versorgungspolitische Gründe für die vorgesehene Einschränkung der Bindungslockerung nicht zu erkennen. Das trifft insbesondere auf leerstehende Wohnungen zu. Soweit derartige Wohnungen jedoch vermietet sind, bleiben sie ohnedies den Bindungen bis zur Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses, längstens jedoch für die Dauer der zehnjährigen Nachwirkungsfrist unterworfen.

16. **Zu Nummer 18** (§ 34)

Dem Vorschlag wird unter dem Vorbehalt zugestimmt, daß das Zitat der geänderten Gesetzesvorschriften entsprechend der Beschlußfassung des Deutschen Bundestages zu überprüfen ist.

Zu Artikel 2 (Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes)

1. **Zu Nummer 1** (§ 6)

Zu a) (Absatz 1)

Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

Begründung

Die Einbeziehung des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen an dieser Stelle ist unnötig, weil die Förderung solcher Erwerbsvorgänge bereits durch die Vorschriften der §§ 25 bis 68 erfaßt ist und dies auch durch die vorgeschlagenen Ergänzungen des § 6 Abs. 2 Buchstabe h (vgl. nachfolgenden Buchstaben b) und des § 33 (vgl. Nummer 4) verdeutlicht wird.

Zu b) (Absatz 2)

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß der Erwerb vorhandener Wohnungen wie bisher an die Voraussetzung gebunden bleibt, daß hierdurch die Eigenversorgung der Wohnungsuchenden mit Wohnraum erleichtert wird. Die Bundesregierung schlägt daher vor, Absatz 2 Buchstabe h wie folgt zu fassen:

„h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern; das gilt nicht für die Mittel zur Förderung des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."

2. **Zu Nummer 2** (§ 24)

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß nach den Worten „vorhandener Wohnungen" eingefügt wird „durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte".

Begründung

Nach den Bürgschaftsermächtigungen in den jeweiligen Bundeshaushaltsgesetzen können bereits Bürgschaften des Bundes für den Erwerb vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien übernommen werden. Es werden keine Einwendungen erhoben, wenn diese Regelung nunmehr auch in die Förderungsvorschrift des § 24 aufgenommen und um die Schwerbehinderten erweitert wird. Dagegen würde die vom Bundesrat vorgeschlagene generelle Ausdehnung der Förderungsvorschrift zwangsläufig zu einer noch stärkeren Belastung des ohnehin schon sehr hohen Gesamtbürgschaftsplafonds des Bundes führen können. Darüber hinaus erscheint es auch aus Risikogründen nicht vertretbar, die vom Bund als besondere Hilfe für spezielle Personengruppen vorgesehene Verbürgung von Darlehen grundsätzlich auf alle potentiellen Erwerber von Wohnungen auszudehnen.

3. **Zu Nummer 3** (§ 25)

Zu a) (Absatz 1 Satz 3)

Gegen den Vorschlag bestehen Bedenken.

Als Grund für die Erhöhung des Zuschlags für junge Ehepaare im Rahmen der Einkommensgrenze wird vom Bundesrat eine stärkere Familienförderung angeführt. Auch die Bundesregierung hält eine Förderung junger Familien nicht zuletzt zur Überwindung des überproportionalen Geburtenrückganges der letzten Jahre für unentbehrlich. Das sollte nach ihrer Auffassung im Rahmen einer umfassenden langfristigen Konzeption geschehen. Sie hat jedoch Zweifel, ob der Vorschlag des Bundesrates ein geeigneter Schritt für eine Teillösung ist. Durch die Erhöhung des Zuschlages zur allgemeinen Einkommensgrenze würde sich der Kreis der Begünstigten erweitern, obgleich noch weit über 50 v. H. aller Haushalte in der Bundesrepublik unter die gegenwärtigen Einkommensgrenzen fallen und hiervon nur ein Teil überhaupt im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues mit Wohnraum versorgt werden kann. Deshalb würde sich hierdurch das Mißverhältnis zwischen den verfügbaren Sozialwohnungen bzw. den öffentlichen Förderungsmitteln und dem Kreis der begünstigten Wohnungsuchenden weiter erhöhen. Auch bei Anerkennung der Bedürfnisse junger Ehepaare, bei denen beide Ehegatten nach Familiengründung verdienen, muß doch berücksichtigt werden, daß sich durch die Ausweitung des Kreises der Wohnberechtigten die angemessene Wohnraumversorgung der Familien mit Kindern und nur einem Verdiener verschlechtern würde. Hiervon wären vor allem die einkommensschwächeren Familien betroffen. Die Gleichbehandlung gerade dieser Familien wäre durch die weitere Bevorzugung junger Ehepaare mit höherem Einkommen in Frage gestellt.

Zu b) (Absatz 1 Satz 4)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

Zu c) (Absatz 2 Satz 1)

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß die Worte „ohne Ausgleich mit Verlusten" gestrichen werden.

Begründung

Entgegen der vom Bundesrat mit dem Ausschluß des Verlustausgleichs zwischen verschiedenen Einkunftsarten verfolgten Absicht, den vor Inkrafttreten des Einkommensteuergesetzes 1975 geltenden Rechtszustand wiederherzustellen, wird damit eine Verschlechterung für die Wohnungsuchenden gegenüber dem früheren Recht herbeigeführt. Der Begriff „Einkünfte" im Sinne des § 2 Abs. 3 und 4 EStG a. F. umfaßt nach Rechtsprechung und Lehre sowohl die positiven als auch die negativen Ergebnisse der einzelnen Einkunftsarten. Demzufolge war nach früherem Recht — auch ohne die besondere Klarstellung in § 2 Abs. 2 Satz 1 EStG a. F. — unter dem Gesamtbetrag der Einkünfte der Saldo der positiven und negativen Einkünfte zu verstehen. Mit diesem Sinngehalt wird der Begriff der Einkünfte auch in § 2 Abs. 1 und 2 EStG n. F. verwendet. Die redaktionelle Anpassung der Verweisung in § 25 auf die im Rahmen des Einkommensteuerreformgesetzes lediglich in der Systematik umgestellten Begriffsbestimmungen in § 2 EStG 1975 hat mithin insoweit nicht zu materiellrechtlichen Änderungen geführt, wie vom Bundesrat angenommen wird.

Der Vorschlag widerspricht auch der Methodik der Einkommmensermittlung nach § 2 Abs. 2 EStG. Hiernach werden die zu addierenden Einkünfte aus den einzelnen Einkunftsarten als Gewinn oder als Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten nach einem gesetzlich geregelten Verfahren ermittelt. Schon hiernach ist es weder bei den einzelnen noch bei der Summe der zusammengefaßten Einkunftsarten auszuschließen, daß Verluste entstehen. Diese Art der Einkunftsermittlung folgt aus dem System des Einkommensteuerrechts. Die Einkommensteuer knüpft nämlich an die steuerliche Leistungsfähigkeit des Steuersubjekts an, die sich in seinem Einkommen aus den gesetzlich festgelegten sieben Einkunftsarten insgesamt ausdrückt. Dieses Ergebnis würde nicht erreicht, wenn ein Verlustausgleich grundsätzlich ausgeschlossen würde; die Folge wären willkürliche Ergebnisse, die verfassungsrechtliche Fragen aufwerfen könnten.

Dem Änderungsvorschlag des Bundesrates kann daher hinsichtlich der vorgeschlagenen Einfügung der Worte „ohne Ausgleich mit Verlusten" nicht gefolgt werden.

Da auf die Gewährung von Förderungsmitteln kein Rechtsanspruch besteht, dürfte auch die Gefahr von Mißbräuchen verhältnismäßig gering sein. Eher könnten Mißbräuche bei Erteilung der Wohnberechtigungsbescheinigung nach § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes auftreten, weil hierauf ein Rechtsanspruch besteht, wenn die Einkommensgrenze eingehalten ist. Deshalb könnte erwogen werden, im Rahmen des § 5 eine allgemeine Versagungsmöglichkeit für den Fall zu schaffen, daß die maßgebliche Einkommensgrenze des § 25 nur formal eingehalten ist, es aber an der sozialen Dringlichkeit offensichtlich fehlt (vgl. auch § 18 WoGG).

Der vorgesehenen Ersetzung des Wortes „Gesamtbetrag" durch „Summe" in § 25 Abs. 2 Satz 1 wird im Hinblick auf die Begriffsbestimmung in § 2 Abs. 3 EStG zugestimmt.

Zu d) (Absatz 2 Satz 2)

Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß der letzte Halbsatz wie folgt gefaßt wird:

„aber im laufenden Jahr anfallen."

Begründung

Es sollte nicht jede bevorstehende, — der Höhe nach aber noch gar nicht feststehende, —

Lohn- oder Gehaltserhöhung bei der Anrechnung auf die Einkünfte einkalkuliert werden müssen.

4. **Zu Nummer 4** (§ 33 Abs. 4 a)

Dem Vorschlag wird zugestimmt; jedoch sollte gesetzlich sichergestellt werden, daß auch bei der Bewilligung öffentlicher Mittel an den Erwerber die Vorschriften des § 54 Anwendung finden. Die Bundesregierung regt daher eine entsprechende Ergänzung des § 54 an (vgl. unter 8).

5. **Zu Nummer 5** (§ 42 Abs. 1 Satz 3)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

6. **Zu Nummer 6** (§ 45 Abs. 1 Satz 2 und 3)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

7. **Zu Nummer 7** (§ 52 Abs. 2)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

8. **Nach Nummer 7**

Es wird vorgeschlagen, nach Nummer 7 folgende Nummer 7 a einzufügen:

‚7 a. Dem § 54 wird folgender Absatz 6 angefügt:

„(6) Dem Erwerber eines Kaufeigenheimes dürfen die öffentlichen Mittel nur bewilligt werden, wenn der mit dem Bauherrn abgeschlossene Kaufvertrag oder ein anderer auf Übertragung des Eigentums gerichteter Vertrag (Veräußerungsvertrag) die Voraussetzungen der Absätze 1 bis 3 erfüllt." '

Begründung

Vgl. Stellungnahme der Bundesregierung unter 4.

Es muß vermieden werden, daß die zum Schutze der Erwerber bestimmten Vorschriften über die Angemessenheit der Vertragsgestaltung in § 54 bei einer Bewilligung der öffentlichen Mittel an den Erwerber ausgehöhlt werden.

9. **Zu Nummer 8** (§ 55 Abs. 2)

Dem Vorschlag wird mit der Maßgabe zugestimmt, daß Satz 2 gestrichen wird.

Begründung

Satz 2 ist nur erforderlich, wenn die Vorbehalte für Wohnungsuchende mit geringem Einkommen, wie vom Bundesrat vorgeschlagen, künftig unwirksam werden sollen. Nach Auffassung der Bundesregierung sollen diese jedoch aufrechterhalten werden. Auf die Stellungnahme der Bundesregierung zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 4 WoBindG) wird verwiesen.

10. **Zu Nummer 9** (§ 69 Abs. 1)

Gegen den Vorschlag des Bundesrates bestehen Bedenken.

Die Ablösungsregelung in § 69 beruht auf einer Abwägung des Interesses der Eigentümer von Eigenheimen, Eigensiedlungen und eigengenutzten Eigentumswohnungen an einer möglichst frühzeitigen Entschuldung ihres Grundeigentums und des Interesses der öffentlichen Hand an einer schnelleren Rückzahlung der öffentlichen Mittel. Die Ausgewogenheit dieser Regelung wird gefährdet, wenn nunmehr der Ablösungszeitraum verlängert würde. Zwar würden die Eigentümer bei einer Verlängerung über 20 Jahre hinaus unter Fortschreibung der Ablösungstabelle bei unverzinslichen oder niedrig verzinslichen öffentlichen Baudarlehen mit der Entschuldung auch weiterhin einen sich allmählich reduzierenden Ablösungsbonus in Anspruch nehmen können. Demgegenüber wächst mit zunehmender Laufzeit jedoch das Interesse der öffentlichen Hand an einer vollständigen Rückzahlung ihres Darlehens. Sie muß außerdem damit rechnen, daß durch die Verlängerung der Laufzeit Eigentümer ihre Ablösungsabsicht verschieben und damit der „Mobilisierungseffekt" teilweise relativiert wird.

Überdies würde diese Regelung gerade dem Personenkreis, der nach den Vorstellungen des Bundesrates durch die Verlängerung des Ablösungszeitraumes begünstigt werden soll, nämlich den bisherigen Sozialmietern, die inzwischen Eigentum an ihrer Wohnung erworben haben, vielfach keine nennenswerten Vorteile mehr bringen. Bei in Eigentumswohnungen umgewandelten Sozialmietwohnungen, die bereits unter die Zinserhöhung nach § 18 a WoBindG gefallen sind, würde sich infolge der höheren Verzinsung nur noch ein geringer Ablösungsbonus ergeben. Die ablösenden Eigentümer dieser Wohnungen könnten allenfalls mit Nachlässen von 400 bis 1 200 DM rechnen.

Die Bundesregierung ist jedoch bereit, im weiteren Gesetzgebungsverfahren zu prüfen, ob für die in Eigentumswohnungen umgewandelten Sozialmietwohnungen eine besondere Ablösungsregelung eingeführt werden kann. In ihre Prüfung wird sie auch die Ablösung von Aufwendungs- und Annuitätsdarlehen einbeziehen, die bisher hiervon ausgenommen sind.

11. **Zu Nummer 10** (§ 87 a Abs. 2 Satz 3)

Dem Vorschlag wird zugestimmt.

12. **Zu Nummer 11** (§ 88 a Abs. 2)

    Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt. Statt dessen wird vorgeschlagen anstelle der Worte „zwei Jahre" zu setzen „ein Jahr".

    Begründung

    Endet die planmäßige Dauer der Zweckbestimmung, — wie vom Bundesrat vorgeschlagen, — bereits mit Ablauf des Begünstigungszeitraumes, ist der Vermieter nicht mehr in der Lage, eine Mieterhöhung nach § 10 WoBindG zu verlangen, zu der er infolge Wegfalls der Aufwendungshilfen an sich berechtigt wäre. Deshalb sollte eine Nachwirkungsfrist von einem Jahr nach Wegfall der Subvention erhalten bleiben.

13. **Zu Nummer 12** (§ 88 c Abs. 3)

    Dem Vorschlag wird zugestimmt.

14. **Zu Nummer 13** (§ 94 Abs. 4)

    Dem Vorschlag wird zugestimmt.

15. **Zu Nummer 14** (§ 113)

    Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

    Begründung

    Nach Auffassung der Bundesregierung sollen die Vorbehalte für Minderverdienende aufrechterhalten werden. Auf die Begründung in Nummer 1 der Stellungnahme der Bundesregierung zu Artikel 1 Nr. 1 (§ 4 WoBindG) des Gesetzentwurfs wird Bezug genommen.

Zu Artikel 3 (Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland)

1. **Zu Nummer 1** (§ 4)

   Zu a) (Absatz 1 Satz 2)

   Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe a (§ 6 Abs. 1 II. WoBauG).

   Zu b) (Absatz 2)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß Absatz 2 Buchstabe h wie folgt gefaßt wird:

   „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen insbesondere durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte bestimmt sind, um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern; das gilt nicht für die Mittel zur Förderung des Erwerbs von Kaufeigenheimen und Kaufeigentumswohnungen vom Bauherrn."

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 1 Buchstabe b (§ 6 Abs. 2 Buchstabe h II. WoBauG).

2. **Zu Nummer 2** (§ 13 Abs. 1 Satz 2)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß nach den Worten „vorhandener Wohnraum" eingefügt wird „durch kinderreiche Familien und Schwerbehinderte".

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 2 (§ 24 II. WoBauG).

3. **Zu Nummer 3** (§ 14)

   Zu a) (Absatz 1 Satz 3)

   Gegen den Vorschlag bestehen Bedenken.

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe a (§ 25 Abs. 1 Satz 3 II. WoBauG)

   Zu b) (Absatz 1 Satz 4)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

   Zu c) (Absatz 2 Satz 1)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß die Worte „ohne Ausgleich mit Verlusten" gestrichen werden.

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe c (§ 25 Abs. 2 Satz 1 II. WoBauG).

   Zu d) (Absatz 2 Satz 2)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß der letzte Halbsatz wie folgt gefaßt wird:

   „aber im laufenden Jahr anfallen."

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 3 Buchstabe d (§ 25 Abs. 2 Satz 2 II. WoBauG).

4. **Zu Nummer 4** (§ 21 a)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt; jedoch sollte auch bei der Bewilligung öffentlicher Mittel an den Erwerber eines Kaufeigenheimes, — wie bei § 54 II. WoBauG, — eine Vertragsgestaltung mit angemessenen Bedingungen gewährleistet sein. Die Bundesregierung regt daher eine entsprechende Ergänzung des § 30 a an (vgl. unter 7).

5. **Zu Nummer 5** (§ 24 Abs. 1 Satz 3)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

6. **Zu Nummer 6** (§ 27 Abs. 1 Satz 2 und 3)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

7. **Nach Nummer 6**

   Es wird vorgeschlagen, nach Nummer 6 folgende Nr. 6 a einzufügen:

   ‚6 a. Dem § 30 a wird folgender Satz 2 angefügt:

   „Dem Erwerber eines Kaufeigenheimes dürfen die öffentlichen Mittel nur bewilligt werden, wenn der mit dem Bauherrn abgeschlossene Kaufvertrag oder ein anderer auf Übertragung des Eigentums gerichteter Vertrag (Veräußerungsvertrag) die Voraussetzungen nach § 30 Abs. 1 bis 3 erfüllt." '

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 7 a (§ 54 Abs. 6 II. WoBauG).

8. **Zu Nummer 7** (§ 34 Abs. 1)

   Gegen den Vorschlag des Bundesrates hat die Bundesregierung Bedenken.

   Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 9 (§ 69 Abs. 1 WoBauG).

9. **Zu Nummer 8** (§ 51 d Abs. 3)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt.

10. **Zu Nummer 9** (§ 53 a)

    Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

    Begründung wie zu Artikel 2 Nr. 14 (§ 113 II. WoBauG).

Zu Artikel 4 (Schlußvorschriften)

1. **Zu § 1** (Neubekanntmachung des Wohnungsbindungsgesetzes)

   Dem Vorschlag wird zugestimmt mit der Maßgabe, daß die Vorschrift folgende Fassung erhält:

   „Der Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau kann das Wohnungsbindungsgesetz in der sich nach Artikel 1 dieses Gesetzes ergebenden Fassung im Bundesgesetzblatt bekanntmachen."

   Begründung

   Anpassung an die zur Zeit übliche Fassung derartiger Vorschriften.

Zu den Entschließungen

1. **Zu Artikel 2** (§ 69)

   Wie in der Stellungnahme der Bundesregierung zu Artikel 2 Nr. 9 ausgeführt, wird die Bundesregierung in die Prüfung einer besonderen Ablösungsregelung für die in Eigentumswohnungen umgewandelten Sozialmietwohnungen auch die Ablösung von Aufwendungs- und Annuitätsdarlehen einbeziehen. Sie weist bereits jetzt darauf hin, daß die geltende Ablösungsregelung für diese Art von Darlehen nicht ohne weiteres geeignet scheint, weil sie erst mit Ablauf des Begünstigungszeitraumes ihre volle Höhe erreichen und darüber hinaus auch die Fälle zu prüfen sind, in denen Eigentümer teilweise auf die Gewährung solcher Darlehen verzichtet haben.

2. **Zu Artikel 2** (§ 88 Abs. 3)

   Die Bundesregierung wird dem Wunsche des Bundesrates Rechnung tragen und im weiteren Gesetzgebungsverfahren die für bilanzierungspflichtigen Unternehmen bei Anwendung des § 88 Abs. 3 II. WoBauG/§ 51 a Abs. 3 WoBauG-Saar aus der Praxis sich ergebenden Fragen prüfen.

3. **Zu Artikel 2 Nr. 9** (§ 94 Abs. 4)

   Die Bundesregierung wird im weiteren Gesetzgebungsverfahren prüfen, ob dem Anliegen des Bundesrates durch eine Ergänzung der Allgemeinen Verwaltungsanordnung über die Anerkennung steuerbegünstigter Wohnungen und über die Grundsteuervergünstigung nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz ausreichend Rechnung getragen werden kann oder ob hierfür eine Ergänzung der gesetzlichen Vorschriften notwendig ist.